

تحلیلی بر بنیان‌های نظری بازآفرینی شهری و ارائه الگوی بهینه

فیروز جعفری^{۱*}، شهریار روستایی^۲، احمد کریمی^۳

۱- دانشیار گروه آموزشی برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشکده برنامه ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز (نویسنده مسئول)

۲. استادگروه برنامه‌ریزی شهری و منطقه ای، دانشکده برنامه‌ریزی و علوم محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

۳. دانشجوی دکتری تبریز

Email: f-jafari@tabrizu.ac.ir - Tel: 09144049984

چکیده

بازآفرینی شهری به عنوان یکی از مهمترین راهبردهای توسعه شهری پایدار، به بهبود کیفیت زندگی، کاهش نابرابری‌های اجتماعی، ارتقاء پایداری محیطی و توسعه اقتصادی مناطق شهری می‌پردازد. این مقاله به تحلیل بنیان‌های نظری بازآفرینی شهری و ارائه یک الگوی بهینه برای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری در شهرهای ایران اختصاص دارد. با بهره‌گیری از نظریه‌های تولید فضا و نتولیبالیسم هنجاری، مفاهیم پیچیده بازآفرینی شهری مورد بررسی قرار گرفته و نقش عوامل اجتماعی، اقتصادی و سیاسی در شکل‌دهی به فضاهای شهری تبیین شده است. این پژوهش از نظر هدف بنیادی و براساس ماهیت و روش تحقیق، توصیفی تحلیلی است. نظریات مطرح در این زمینه گردآوری و مورد بررسی قرار گرفت. یافته‌های این پژوهش نشان داد که نظریه تولید فضا و نتولیبالیسم هنجاری از نظریه‌های غالب در مطالعه بازآفرینی شهری هستند. تحلیل و طبقه بندی نظریات نشان داد که نظریات مطرح در این زمینه به هفت گروه اجتماعی-اقتصادی، محیطی، فرهنگی-تاریخی، مدیریت شهری، اقتصادی، فضایی-کلیدی و امنیت شهری تقسیم می‌شوند. هرکدام از این نظریات به تحلیل و پوشش ابعادی از بازآفرینی شهری می‌پردازند. در نهایت براساس نگاه سیستمی به ارائه الگوی پیشنهادی برای بازآفرینی شهری در ایران پرداخته شد. در این الگو نظریات مطرح شده در قالب ابعاد هفت گانه براساس شرایط و مختصات مکان مورد مطالعه نیاز به تعدیل دارند تا پیاده سازی طرح‌های بازآفرینی شهری منطبق بر اصل جهانی فکر کن و محلی عمل کن، باشد. این الگو می‌تواند برای توسعه شهری در ایران مورد استفاده قرار گیرد.

واژگان کلیدی: توسعه شهری، بازآفرینی، نظریه‌های بازآفرینی، بافت‌های ناکارآمد

An Analysis of the Theoretical Foundations of Urban Regeneration and the Presentation of an Optimal Model

Firouz Jafari^{1*}, Shahriyar Rostaie², Ahmad Karimi³

1 Corresponding author, Associate Professor, Department of Urban and Regional Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, University of Tabriz

2. Professor of Geography and Urban Planning, Department of Urban and regional Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, University of Tabriz, Tabriz, Iran

3. PhD student in Tabriz

* Email: f-jafari@tabrizu.ac.ir

Received: october 2024 Accepted: November 2024

DOI: <http://doi.org/10.22034/jprd.2024.63159.1137>

Abstract

Urban regeneration, as one of the most important strategies for sustainable urban development, aims to improve quality of life, reduce social inequalities, enhance environmental sustainability, and promote economic development in urban areas. This article is dedicated to analyzing the theoretical foundations of urban regeneration and presenting an optimal model for the regeneration of inefficient urban fabrics in Iranian cities. Utilizing theories of space production and normative neoliberalism, it examines the complex concepts of urban regeneration and explains the role of social, economic, and political factors in shaping urban spaces. This research is fundamental in its objective and descriptive-analytical in nature and method. Relevant theories in this field were collected and reviewed. The findings indicate that the theories of space production and normative neoliberalism are dominant in the study of urban regeneration. The analysis and classification of theories show that they fall into seven categories: socio-economic, environmental, cultural-historical, urban management, economic, spatial-physical, and urban security. Each of these theories addresses and covers specific dimensions of urban regeneration. Finally, based on a systems perspective, a proposed model for urban regeneration in Iran was developed. In this model, the theories are structured within seven dimensions that need to be adjusted according to the conditions and characteristics of the studied location, adhering to the principle of "think globally, act locally" for implementing urban regeneration projects. This model can be utilized for urban development in Iran.

Keywords: Urban Development, Regeneration, Regeneration Theories, Inefficient Fabrics

مقدمه

در قرن نوزدهم، شکل نوین شهرنشینی در کشورهای توسعه‌یافته آغاز شد و در قرن بیستم به کشورهای در حال توسعه نیز راه یافت، که نتیجه آن افزایش جمعیت شهرها بود. در قرن بیست‌ویکم، این رشد جمعیت به بزرگترین چالش توسعه شهری تبدیل شده است (Sasanpour et al., 2018: 175). پیش‌بینی‌ها نشان می‌دهد تا سال ۲۰۵۰، بیش از ۷۰ درصد جمعیت جهان در مناطق شهری سکونت خواهند داشت (طاهونی و طاهونی، ۱۴۰۱: ۶۰). این تمرکز عظیم در مناطق شهری، به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه، مشکلات اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریت شهری به‌وجود آورده است (Bongaarts et al., 2018: 15). اگرچه شهرها مراکز نوآوری و توسعه هستند، اما در عین حال بستری برای مشکلات متعدد به شمار می‌روند. از این رو، محققان در پی ایجاد تعادلی میان نوآوری و توسعه شهری پایدار هستند (Susanti et al., 2016: 197). اهداف هزاره سوم توسعه پایدار با افق ۲۰۳۰ نیز نشان‌دهنده تغییر اولویت‌ها و موضوعات توسعه پایدار شهری در دوران جدید است (United Nations, 2018: 5). در چنین روندی، برنامه‌ریزان و محققان شهری بر لزوم تحقیق در جهت ایجاد شهرهایی کارآمد، پایدار، تاب‌آور و زیست‌پذیر تأکید می‌کنند (Bricker et al., 2017: 619). یکی از نتایج افزایش جمعیت شهری، گسترش بی‌رویه شهرها است که باعث شده بخش‌های داخلی شهرها به‌عنوان بافت‌های ناکارآمد، ناپایدار و نایمن شناخته شوند (Hatami et al., 2022: 258). لورینگ (۲۰۰۷) اشاره دارد که در چرخه‌های رونق و رکود سرمایه‌داری، توسعه شهری تعیین می‌شود، اما امروزه مرحله رونق به بحث بازآفرینی شهری گره خورده است (Lovering, 2007: 345). از دهه ۱۹۵۰، رویکردهایی برای حل مسائل بافت‌های ناکارآمد، از جمله بازآفرینی شهری، ارائه شده و در بسیاری از شهرها به‌کار گرفته شده‌اند (محمدنژاد و نقیبی، ۱۴۰۲). بازآفرینی شهری به‌عنوان راهکاری برای احیای بافت‌های ناکارآمد شناخته شده و فرآیند احیای مناطق موجود را تسهیل می‌کند (Martí et al., 2019: 192)، به‌گونه‌ای که به جای گسترش فیزیکی، به احیای بافت‌های داخلی می‌پردازد (Wang et al., 2017: 164). بسیاری از محققان معتقدند که این فرآیند باید بر اساس اصول توسعه پایدار سازمان ملل انجام شود، چرا که این اهداف چارچوب جامعی برای توسعه شهری ارائه می‌دهند (Zhao et al., 2024: 115). ساختار توسعه شهری ایران نیز همسو با تحولات قرن نوزدهم و بیستم، دچار تغییراتی در منابع و ساختار فعالیتی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی شد (مصیب زاده و خیاط سلیقه دار، ۱۴۰۱). روند فزاینده شهرنشینی در کنار بحران‌های اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی، چالش‌های پیچیده‌ای را برای شهرهای ایران به همراه داشته است (Sasanpour et al., 2018: 173). در ایران، بیش از ۱۴۰ هزار هکتار بافت فرسوده وجود دارد که محل سکونت حدود بیست میلیون نفر از جمعیت کشور است. محله‌هایی مانند عودلاجان، سیروس و امام‌زاده یحیی در تهران، بافت‌های تاریخی یزد، تبریز و محله سنگ سیاه شیراز نمونه‌هایی از تجارب بازآفرینی شهری در ایران هستند. سیاست‌گذاری‌های توسعه شهری ایران عموماً رویکردی کالبدی و اقتصادی داشته و به دلیل وجود انواع بافت‌های تاریخی، فرسوده و پیچیدگی‌های مدیریتی، نتایج موفقیتی به همراه نداشته است (Jafari et al., 2021: 63). گسترش این بافت‌ها و نیاز به ارتقای امنیت اجتماعی و احیای فضای شهری ضرورت توجه به نوسازی و بازآفرینی شهری را در سه دهه اخیر دوچندان کرده است. این پژوهش تلاش می‌کند تا با بررسی راهبردهای بازآفرینی شهری، الگویی بهینه برای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری در ایران ارائه دهد.

مبانی نظری

مفهوم بازآفرینی شهری

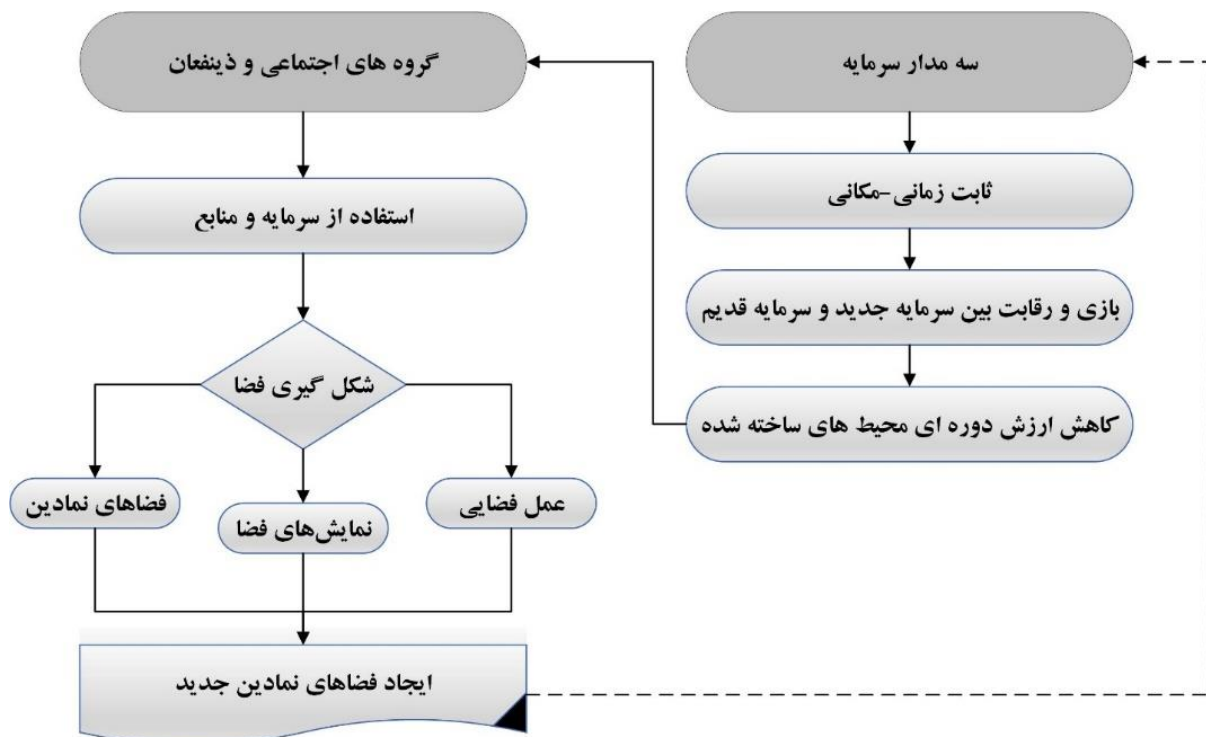
پس از پایان جنگ جهانی دوم بخصوص در اروپا در جهت بازسازی بعد از جنگ مفهوم بازآفرینی به تدریج وارد ادبیات برنامه ریزی شهری شد. در این زمینه سیاست‌های بازآفرینی شهری در انگلستان، آلمان و فرانسه در پاسخ به زمینه‌های اجتماعی-اقتصادی و فیزیکی ملی تکامل یافتند که تجربیات انگلیسی بیشترین تأثیر را دارد (Couch et al., 2011: 4). بررسی روند تاریخی نشان می‌دهد این مفهوم بعد از جنگ جهانی اول و دوم با رویکرد دولتی مبتنی بر بازسازی بعد از جنگ شروع شده و به ترتیب از بازسازی (۱۹۵۰)، احیا (۱۹۶۰)، باززنده سازی (۱۹۷۰)، توسعه مجدد (۱۹۸۰) به بازآفرینی (۱۹۹۰) رسیده است. امروزه بیشتر تفکرات مربوط به نوسازی شهری فاقد نظریه‌پردازی کافی است. سیاست‌گذاران تمایل دارند تا انتخاب‌های خود را با ارجاع به پیش‌داوری‌های شناختی و هنجاری که به طور گسترده در میان گروه‌های مرجع آن‌ها به اشتراک گذاشته شده‌اند، توجیه کنند. اما فرضیات نظری که این ادعاها را پایه‌گذاری می‌کنند، به ندرت مورد بررسی قرار می‌گیرند (Lovering, 2007: 349). با این حال، بازآفرینی شهری یکی از مهم‌ترین و پیچیده‌ترین موضوعات

در برنامه‌ریزی شهری و توسعه پایدار است که به بازسازی و نوسازی مناطق شهری قدیمی و کاهش مشکلات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی آن‌ها می‌پردازد. این مفهوم به دلیل چندبعدی بودن تعاریف مختلفی دارد. کوشناروا (۲۰۱۸) بازآفرینی شهری را فرآیند بهبود ساختار فیزیکی و عملکرد مناطق فرسوده و تاریخی برای تحریک بازآفرینی کالبدی، زیست محیطی، مدیریتی، اجتماعی و اقتصادی می‌داند (Kushnarova, 2018: 27). از نظر رابرتز (۲۰۰۰) بازآفرینی شهری فرآیندی است که در آن مناطق شهری که به دلایل مختلفی از جمله فرسودگی بناها، زوال اقتصادی و اجتماعی و کاهش کیفیت زندگی، دچار مشکل شده‌اند، تحت برنامه‌های جامع و هماهنگ برای بهبود شرایط فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی قرار می‌گیرند (Roberts, 2000: 10). برخی دیگر از محققان نیز معتقدند که بازآفرینی شهری به عنوان یکی از رویکردهای کلیدی برای دستیابی به توسعه پایدار در مناطق شهری شناخته می‌شود. این فرآیند به دنبال ایجاد تعادل بین نیازهای محیطی، اقتصادی و اجتماعی است و بهبود کیفیت زندگی شهروندان را در مرکز توجه خود قرار می‌دهد (Couch et al., 2008a: 10). آپویی و مانوله (۲۰۱۳) بازآفرینی شهری را به عنوان یک فرآیند یکپارچه شامل بهبود فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی مناطق شهری که نیاز به توسعه دارند، تعریف می‌کنند (Alpopi & Manole, 2013: 179). جنسن و همکاران (۲۰۱۹) نیز بازآفرینی شهری را فرآیندی می‌دانند که از فناوری‌های نوین و راه‌حل‌های خلاقانه برای بازسازی و بهبود مناطق شهری استفاده می‌کند (Joss et al., 2019: 5). ویلیامز و دیر (۲۰۰۷) بازآفرینی شهری را روشی برای ایجاد تعادل بین توسعه اقتصادی و پایداری محیطی، با هدف ایجاد شهرهای مقاوم و قابل زندگی برای آینده می‌دانند (Williams & Dair, 2007: 25). تالون (۲۰۲۰) بازآفرینی شهری را به عنوان یک فرآیند مشارکتی تعریف می‌کند که در آن جوامع محلی در تمامی مراحل برنامه‌ریزی و اجرای پروژه‌ها دخیل هستند (Tallon, 2020: 10). بطور کلی، وجه مشترک تمامی تعاریف مطرح در زمینه بازآفرینی شهری تلاش برای بهبود کیفیت زندگی شهروندان در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی و حتی مدیریت شهری است. مطالعات نشان می‌دهد دامنه مفهوم بازآفرینی شهری بسیار گسترده بوده و شامل بسیاری از علوم از جمله جامعه‌شناسی، اقتصاد سازمانی، مدیریت عمومی، حقوق، جغرافیا، برنامه‌ریزی شهری و معماری است. این امر باعث شده است تا نظریه‌های مختلفی از دیدگاه‌های گوناگون در مورد بازآفرینی شهری مطرح شوند. در این پژوهش برخی از نظریات مطرح مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته‌اند (Liu, 2022: 15).

نظریات بازآفرینی شهری

نظریه تولید فضا را می‌توان مهمترین نظریه در مورد فضای شهری و بازآفرینی شهری تلقی کرد. این نظریه بر این باور است که فضا محصول تولید اجتماعی است که در فرآیند تولید آن عناصر سیاسی و اقتصادی مانند سرمایه و قدرت، فضای شهری را شکل دهی می‌کنند. چهارچوب این نظریه شامل عمل فضایی (فضای فیزیکی) مانند محله و بازسازی مناطق قدیمی شهری؛ نمایش‌های فضا (فضای انتزاعی یا تصور شده) مانند نقشه‌های توسعه شهری و طرح‌های فضایی، و فضاهای نمادین مانند تصویر ذهن شهروندان درباره مراکز شهر، نمادها، خانه‌های کودکی، مناطق تاریخی و غیره است. در فرآیند تولید فضا، گروه‌های اجتماعی و ذینفعان شرکت‌کننده از سرمایه و منابع در دسترس خود استفاده می‌کنند تا بر اساس تصور، برنامه‌ریزی و کنترل خود بر نمایش‌های فضا، عمل فضایی را اجرا و در نهایت فضاهای نمادین را در تخیل مردم شکل دهند (Lefebvre, 2014: 289). نظریه پردازان مارکسیست نظیر دیوید هاروی، ادوارد سوچا و مانوئل کاستلز مفاهیم نظریه تولید فضا را در مطالعات شهری و جغرافیایی خود بیش از پیش غنی ساخته‌اند. دیوید هاروی معتقد است سرمایه از طریق سه مدار سرمایه مبتنی بر تولید و مصرف (ورود سرمایه کارخانه‌ها، مراکز خرید...)، سرمایه ثابت (حمایت از تولید و مصرف با جریان به سمت تجهیزات تولید و محیط ساخته شده مثل جاده، انبار، بنادر، سوپرمارکت...) و سرمایه گذاری در حوزه‌های بلندمدت (جریان سرمایه به سمت تحقیق و توسعه) به جریان می‌افتد تا ارزش اضافی بیشتری کسب کند (Sun & Xiong, 2021: 87). هاروی از مفهوم ثابت زمانی-مکانی برای توضیح و خلاصه‌سازی مکانیزم سه مدار سرمایه در جذب سرمایه و نیروی کار مازاد استفاده کرد. ثابت زمانی-مکانی به عنوان انتقال سرمایه مازاد به ابعاد زمانی و مکانی مرتبط به منظور طولانی کردن موقتی چرخه بازگشت سرمایه و تسکین بحران انباشت بیش از حد درک می‌شود. در بعد زمانی، سرمایه مازاد به طور مداوم به پروژه‌های سرمایه‌گذاری بلندمدت یا هزینه‌های اجتماعی منتقل می‌شود. در بعد مکانی، سرمایه مازاد به طور مداوم به محیط‌های ساخته‌شده شهری مانند کارخانه‌های جدید، خانه‌ها، فروشگاه‌ها، جاده‌ها و حتی به شهرها و مناطق جدید در اطراف شهر منتقل می‌شود و رشد و گسترش شهری مداوم را ترویج می‌دهد (Harvey, 1978: 14). با این حال، هاروی بر این باور است که تأثیرات ثابت زمانی-مکانی بر تسکین بحران سرمایه‌داری

نیز محدود است، به ویژه هنگامی که سرمایه‌گذاری از یک نقطه بحرانی معین فراتر رود، در آن زمان به دست آوردن بازده سخت‌تر خواهد شد. در این شرایط، ارزش مبادله‌ای مرتبط با محیط ساخته‌شده ناگزیر کاهش یافته، کاهش می‌یابد یا حتی کاملاً ناپدید می‌شود. برای مثال، به دلیل کاهش ارزش دوره‌ای محیط ساخته‌شده به عنوان سرمایه ثابت، ورود دوره‌ای سرمایه جدید و بازتولید فضا می‌تواند ترویج شود که کاهش حاشیه سود را مهار کرده، رشد ارزش سرمایه در یک دوره جدید را تسریع می‌بخشد و مناظر شهری و محیط ساخته‌شده را بازسازی می‌کند (Harvey, 1978: 15). بازتولید فضا همچنین یک بازی و رقابت مداوم برای محیط ساخته‌شده است، بین سرمایه قدیمی و جدید و همچنین قدرت‌ها، ذینفعان و روش‌های تولیدی که پشت آن‌ها قرار دارد. سرمایه قدیمی فضای فیزیکی را تولید و شکل می‌دهد که تصویر و منطق انباشت خود را نمایان می‌سازد و انباشت مستمر سرمایه را تحریک می‌کند. اگرچه محیط ساخته‌شده با کاهش ارزش دوره‌ای مواجه است، فرآیند یا منطق انباشت سرمایه در آن تثبیت شده و به یک مانع فضایی طولانی‌مدت تبدیل می‌شود که مانع از تغییر شکل و جایگزینی آن توسط سرمایه جدید که نمایانگر بهره‌وری بالاتر است، می‌شود. زمانی که سرمایه جدید و ذینفعان آن در بازی دست بالاتر را دارند، به عمل‌های فضایی بازآفرینی شهری مانند نوسازی و بازسازی دست می‌زنند. علاوه بر این، با برنامه‌ریزی نمایش‌های فضا یا نظم فضایی که نمایانگر منافع آن‌هاست، فضاهای نمادین جدید را شکل می‌دهند و در نهایت بازتولید فضای شهری را محقق می‌سازند. به این ترتیب، سرمایه از طریق گردش، نوسانات و بازی‌های مداوم در زمان و فضا، تولید فضا و بازتولید شهرها را ترویج می‌دهد (Zheng & Yan, 2021).



شکل (۱). الگوی بازآفرینی شهری براساس نظریه تولید فضا

از دیگر نظریه‌های بسیار معروف در زمینه بازآفرینی شهری، نظریه نتولیبرالیسم هنجاری^۱ (اقتصاد نتو اتریش) و نظریه مارکسیسم نتوگرامشی^۲ (نظریه تنظیم) می‌باشد. این دو مفهوم تفکر سیاسی بازآفرینی شهرهای امروز را تشکیل می‌دهند. اگرچه این نظریه‌ها خود را در تقابل با یکدیگر معرفی می‌کنند، در عمل به طور کامل هم‌گرا هستند. هر دوی این نظریه‌ها عمدتاً ساختارهای ایدئولوژیکی هستند که بیش از آنکه بینش و ابزارهایی ارائه دهند، یک منش اخلاقی را ترویج می‌دهند. رابرتز و سایکس (۱۹۹۹) معتقدند که بازآفرینی یا

^۱ -Normative neoliberalism (or neoAustrian economics)

^۲ -neoGramscian Marxism (or Regulation Theory)

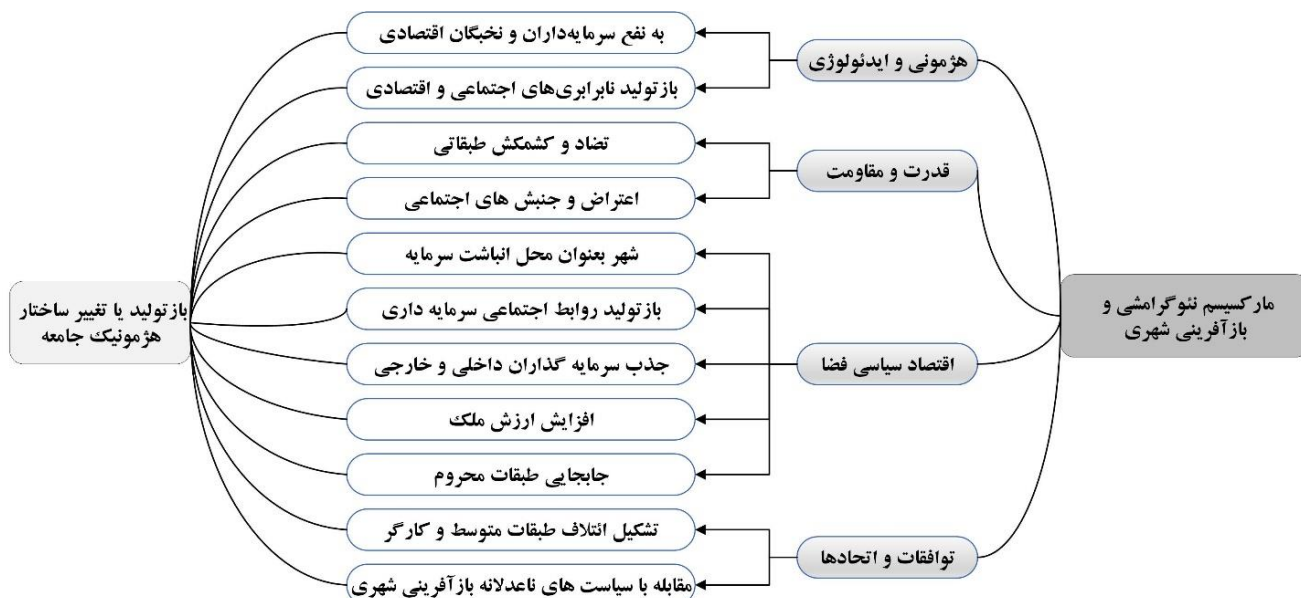
نوسازی شهری آخرین نام برای هر کاری است که دولت‌ها برای مقابله با مشکلات شهری خود انجام می‌دهند. شهرداری‌ها، توسعه‌دهندگان املاک، معماران و گروه کثیری از مشاوران که به سرعت تغییر می‌کنند، معمولاً ادعا می‌کنند که بازآفرینی شهری امروز، نوعی فضاهای شهری ایجاد می‌کند که متعادل‌تر، جذاب‌تر، فراگیرتر، اجتماعی‌تر، هماهنگ‌تر از نظر زیبایی‌شناسی، پایدارتر از نظر محیطی و به طور کلی بسیار بهتر از گذشته هستند (Roberts & Sykes, 1999: 25). بنابراین، بازآفرینی شهری به یک مجموعه استاندارد از اهداف و نتایج سیاستی اطلاق می‌شود که شامل تبدیل نواحی صنعتی قدیمی، بافت‌های فرسوده، زاحه‌ها و ... به آپارتمان‌ها، واحدهای تجاری و فضای هنری، پیاده‌روسازی، بلوک‌های مسکونی مرتفع و مراکز خرید بزرگ و ... است. این گونه توسعه‌ها به طور معمول به منظور بازگرداندن شکوه قبلی (به ویژه معماری «میراث») و ارائه چهره جدید به منظور جذب جمعیت و فعالیت انجام می‌شود. این نوع سیاست توسعه ای باعث شده است تا شهرها روز به روز به هم شبیه تر شوند که به نوعی جهانی گرایی هم نامیده می‌شود (Boland, 2007: 1020). در این زمینه اسمیت (۲۰۰۲) معتقد است که این نوع سیاست جهانی گرایی در نقاط مختلف جهان با ویژگی‌های مذهبی و طبقاتی تداخل می‌یابد، به گونه ای که شهر تقسیم به محلات مختلف با سبک‌های مختلف می‌شود (N. Smith, 2002).

نظریه نئولیبرالیسم هنجاری یا مکتب نئو اتریشی به بازآفرینی شهری از زاویه‌ای خاص و متفاوت نگاه می‌کند. نئولیبرالیسم هنجاری به شدت بر اهمیت حقوق مالکیت خصوصی تأکید دارد. بر اساس این دیدگاه، مالکیت خصوصی به عنوان بنیادی‌ترین عنصر برای ایجاد انگیزه‌های اقتصادی و توسعه پایدار تلقی می‌شود. در فرآیند بازآفرینی شهری، این نظریه توصیه می‌کند که باید به تقویت و حفاظت از حقوق مالکیت خصوصی پرداخت و تلاش کرد تا مالکیت خصوصی در پروژه‌های شهری گنجانده شود. این به معنای تشویق به سرمایه‌گذاری خصوصی و استفاده از ابزارهای بازار برای مدیریت و توسعه فضاهای شهری است (Harvey, 2007: 25). همچنین این نظریه معتقد است که بازارها به طور خودجوش و از طریق تعاملات فردی به بهترین نتایج دست می‌یابند. بنابراین، در بازآفرینی شهری، نئولیبرالیسم هنجاری پیشنهاد می‌کند که برنامه‌ریزی و توسعه شهری باید به گونه‌ای طراحی شود که به فرآیندهای خودجوش بازار و تعاملات فردی احترام بگذارد. به عبارت دیگر، دولت باید نقش حداقلی داشته باشد و بیشتر بر ایجاد چارچوب‌های قانونی و حمایتی تمرکز کند تا اینکه به طور مستقیم وارد پروژه‌های توسعه شهری شود (Hayek & Caldwell, 2014: 43). از نظر اقتصادی، نئولیبرالیسم هنجاری به هزینه‌های تراکنش (یعنی هزینه‌های مرتبط با مبادله و اجرای قراردادها) اهمیت زیادی می‌دهد. در زمینه بازآفرینی شهری، این نظریه به اهمیت کاهش هزینه‌های تراکنش برای تسهیل سرمایه‌گذاری و توسعه تأکید می‌کند. به همین دلیل، برنامه‌ریزی شهری باید به گونه‌ای طراحی شود که موانع قانونی و اداری را کاهش دهد و فرآیندهای تجاری را ساده کند. در کنار این، نئولیبرالیسم هنجاری به نوآوری و رقابت به عنوان عواملی کلیدی در بهبود کارایی و پویایی اقتصادی توجه دارد. در بازآفرینی شهری، این نظریه پیشنهاد می‌کند که فضاهای شهری باید به گونه‌ای طراحی شوند که نوآوری و رقابت را تشویق کنند. این می‌تواند شامل حمایت از پروژه‌های نوآورانه، جذب سرمایه‌گذاران و کارآفرینان، و ایجاد فضاهای مناسب برای فعالیت‌های اقتصادی جدید باشد (Friedman, 2016: 344). علاوه بر این، نئولیبرالیسم هنجاری به نقش محدود دولت در فرآیند توسعه شهری تأکید دارد. این نظریه معتقد است که دولت باید بیشتر به عنوان ناظر و تسهیل‌کننده عمل کند و کمتر به عنوان مداخله‌گر. بنابراین، بازآفرینی شهری باید به گونه‌ای انجام شود که دولت به جای برنامه‌ریزی و اجرای مستقیم پروژه‌ها، به ایجاد محیط مناسب برای فعالیت‌های خصوصی و بازار بپردازد. این نظریه بر اهمیت جذب سرمایه‌گذاری خصوصی و مشارکت بخش خصوصی در پروژه‌های بازآفرینی شهری تأکید دارد. به این ترتیب، پروژه‌های شهری باید به گونه‌ای طراحی شوند که سرمایه‌گذاران خصوصی را جذب کنند و از منابع مالی و تخصص آنها بهره‌برداری نمایند. علاوه بر این، نئولیبرالیسم هنجاری به دنبال پروژه‌هایی است که بازده اقتصادی بالایی داشته باشند. بنابراین، در بازآفرینی شهری، پروژه‌هایی که می‌توانند بازده اقتصادی و سودآوری بالا را به همراه داشته باشند، به ویژه مورد توجه قرار می‌گیرند (Harvey, 2007: 25). در کل، نظریه نئولیبرالیسم هنجاری در بازآفرینی شهری به دنبال استفاده از اصول بازار آزاد، حقوق مالکیت خصوصی، کاهش مداخلات دولتی و حمایت از نوآوری و رقابت است. این دیدگاه معتقد است که این رویکردها می‌توانند منجر به توسعه پایدار و بهبود کیفیت زندگی در مناطق شهری شوند.



شکل (۲). اصول نظریه نئولیبرالیسم هنجاری در بازآفرینی شهری

از دیگر نظریه‌های معروف در زمینه بازآفرینی شهری، نظریه مارکسیسم نئوگراشی است که اغلب به عنوان نظریه تنظیم یا نظریه مارکسیسم فرهنگی شناخته می‌شود. نظریه مارکسیسم نئوگراشی فرایند بازآفرینی شهری را از دیدگاه انتقادی بررسی می‌کند و بر نقش قدرت، هژمونی و مبارزه طبقاتی در این فرایند تأکید می‌ورزد. این نظریه، که از اندیشه‌های آنتونیو گرامشی و ترکیب آنها با مارکسیسم کلاسیک نشأت می‌گیرد، به تحلیل دینامیک‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی در شهرها می‌پردازد. در زمینه بازآفرینی شهری، این نظریه نشان می‌دهد که چگونه نهادهای قدرتمند، شامل دولت‌ها و سرمایه‌گذاران بزرگ، از فرآیندهای بازآفرینی برای تقویت موقعیت خود و تحمیل الگوهای خاصی از توسعه بر جوامع استفاده می‌کنند. بازآفرینی شهری اغلب به عنوان ابزاری برای تثبیت هژمونی سرمایه‌داری و تحمیل منافع گروه‌های قدرت (مانند توسعه‌دهندگان و سرمایه‌گذاران) بر اقشار کم‌درآمد و محله‌های کارگری در نظر گرفته می‌شود. این فرآیندها ممکن است به جابه‌جایی و تحمیل فشار بر جامعه محلی منجر شود (Gramsci, 2011: 20). علاوه بر این، نظریه نئوگراشی به تحلیل طبقاتی و نابرابری اجتماعی در فرآیند بازآفرینی شهری می‌پردازد. بازآفرینی شهری می‌تواند به تقویت تقسیمات طبقاتی منجر شود، زیرا پروژه‌های تجدید و توسعه ممکن است محله‌های کم‌درآمد را به مناطق گران‌تر و برای طبقات بالای اجتماعی تبدیل کند. علاوه بر این نظریه به نقد فرآیندهای نئولیبرالیستی می‌پردازد که در آن نوسازی و بازآفرینی شهری غالباً با جابه‌جایی اقشار کم‌درآمد و تغییر در ساختارهای اجتماعی و اقتصادی همراه است. این موضوع باعث می‌شود که نابرابری‌های موجود در جوامع شهری تشدید شود (Laclau & Mouffe, 2014: 49). نظریه نئوگراشی بر نقش فرهنگ و ایدئولوژی در شکل‌دهی به سیاست‌های بازآفرینی شهری نیز تأکید دارد. بازآفرینی شهری ممکن است به عنوان یک ابزار فرهنگی برای ترویج ارزش‌های خاص، مانند مصرف‌گرایی و مدرنیته، به کار رود. در این زمینه، بازآفرینی شهری ممکن است به دنبال تغییرات فرهنگی و اجتماعی در مناطق مختلف باشد تا ارزش‌ها و الگوهای زندگی مدرن و نئولیبرالی را تحمیل کند. این امر می‌تواند به تضعیف فرهنگ‌های محلی و هویت‌های اجتماعی منجر شود. این نظریه همچنین، به نقش مقاومت و سازمان‌دهی اجتماعی در برابر فرآیندهای بازآفرینی شهری نیز توجه دارد. گروه‌های محلی و فعالان اجتماعی ممکن است برای مقابله با نابرابری‌های ناشی از بازآفرینی شهری و حفظ حقوق خود و جوامع محلی، تلاش کنند. این نظریه بررسی می‌کند که چگونه سازمان‌دهی اجتماعی و مقاومت می‌تواند به ایجاد تغییرات مثبت و مقابله با روندهای نابرابر در بازآفرینی شهری کمک کند. در نهایت، نظریه مارکسیسم نئوگراشی به نقد سیاست‌های عمومی که به نفع گروه‌های خاص و در راستای منافع سرمایه‌داران طراحی شده‌اند، می‌پردازد. بازآفرینی شهری ممکن است از سیاست‌های عمومی حمایت کند که به نفع سرمایه‌گذاران و توسعه‌دهندگان است و در نتیجه به ضرر جوامع کم‌درآمد و گروه‌های آسیب‌پذیر است (Gramsci, 2011: 12).



شکل (۳). بازآفرینی شهری از دیدگاه نظریه مارکسیسم نوگراشی

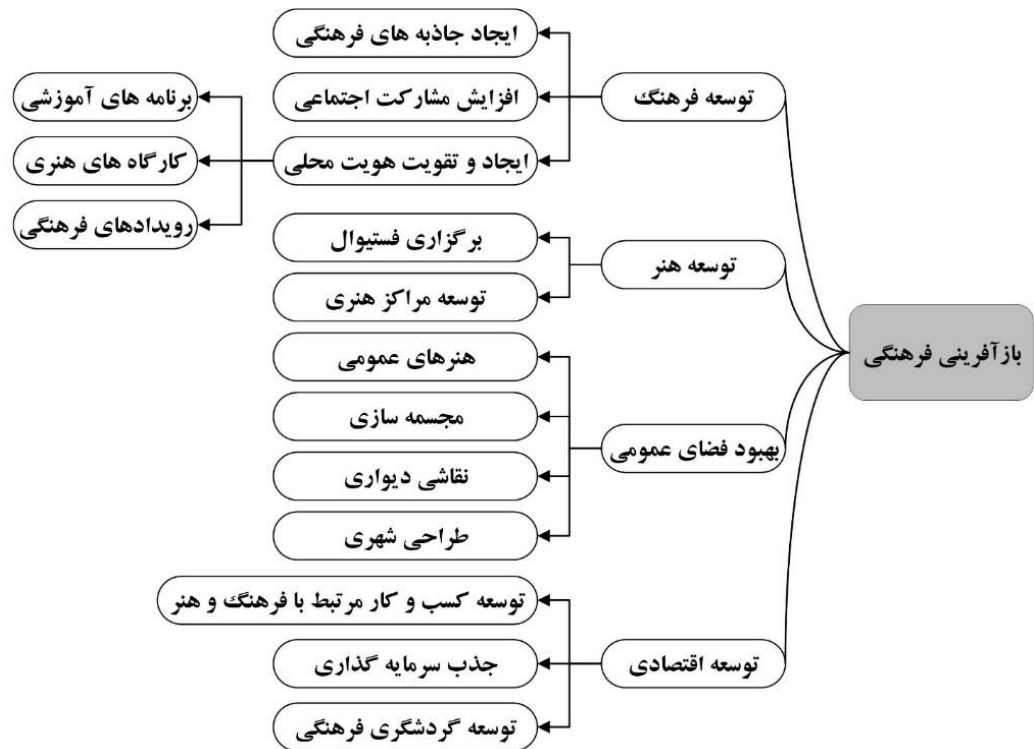
نظریه توسعه پایدار یکی از مهم‌ترین و پایه‌ای‌ترین رویکردها در بازآفرینی شهری است. این نظریه بر حفظ منابع طبیعی و محیط زیست تأکید دارد و هدف آن ایجاد تعادل بین نیازهای اقتصادی، اجتماعی و محیط زیستی در فرآیند بازآفرینی شهری است. توسعه پایدار به این معناست که نیازهای کنونی بدون به خطر انداختن توانایی نسل‌های آینده برای تأمین نیازهای خود، تأمین شوند. در بازآفرینی شهری، یکی از اصول مهم این نظریه، حفظ و بهره‌برداری بهینه از منابع طبیعی است. این اصل بر کاهش مصرف منابع غیرقابل تجدید، مانند سوخت‌های فسیلی و آب، و استفاده از منابع تجدیدپذیر تأکید دارد (de Jong et al., 2015: 28). توسعه پایدار بر کاهش آلودگی هوا، آب و خاک و مدیریت کارآمد پسماندها تأکید دارد. استفاده از فناوری‌های پاک و روش‌های بازیافت از جمله راهبردهای این اصل هستند. همچنین، این نظریه بر اصول طراحی فضای شهری تأکید می‌کند که شامل طراحی فضاهای شهری به گونه‌ای است که از بهره‌وری انرژی و منابع پشتیبانی کند. علاوه بر این، استفاده از مواد ساختمانی پایدار، طراحی ساختمان‌های با مصرف انرژی پایین و ایجاد فضاهای سبز از جمله اقدامات این بخش است. در توسعه پایدار، عدالت اجتماعی و دسترسی برابر به خدمات عمومی و منابع شهری برای همه شهروندان اهمیت دارد. این اصل به کاهش نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی و تقویت همبستگی اجتماعی می‌پردازد (Sasanpour et al., 2018:175). یکی دیگر از اصول مهم در توسعه پایدار، مشارکت فعال جامعه در تصمیم‌گیری‌ها و فرآیندهای بازآفرینی شهری است. این امر به افزایش حس تعلق شهروندان و تقویت سرمایه اجتماعی کمک می‌کند. بطور کلی، راهبردهای عملی در بازآفرینی شهری پایدار شامل استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر، سیستم‌های حمل‌ونقل پایدار (سیستم‌های حمل‌ونقل عمومی و دوچرخه‌سواری و پیاده‌روی)، طراحی ساختمان‌های سبز (دارای سیستم‌های بهره‌وری انرژی، آب و مواد بازیافتی)، مدیریت پسماند و بازیافت و ایجاد فضاهای سبز و پارک‌ها برای افزایش کیفیت زندگی شهروندان، کاهش آلودگی هوا و تقویت اکوسیستم‌های محلی است (Beatley, 2012: 8).



شکل (۴). بازآفرینی شهری از دیدگاه نظریه توسعه پایدار

نظریه بازآفرینی فرهنگی یکی از رویکردهای مهم در فرآیند بازآفرینی شهری است که به اهمیت فرهنگ و هنر در بهبود و نوسازی مناطق شهری تأکید دارد. این نظریه معتقد است که فرهنگ و هنر می‌توانند نقش کلیدی در جذب سرمایه‌گذاری، افزایش مشارکت اجتماعی، بهبود کیفیت زندگی و ایجاد هویت محلی داشته باشند. بازآفرینی فرهنگی از طریق پروژه‌های هنری، موزه‌ها، گالری‌ها و فعالیت‌های فرهنگی به تحقق این اهداف کمک می‌کند. یکی از اصول کلیدی نظریه بازآفرینی فرهنگی ایجاد و تقویت هویت محلی از طریق حمایت از هنرهای محلی و فعالیت‌های فرهنگی است. این امر به تقویت حس تعلق شهروندان و افزایش همبستگی اجتماعی کمک می‌کند (Evans, 2020: 117). از دیگر اصول این نظریه، بازآفرینی فرهنگی با ایجاد جاذبه‌های فرهنگی و هنری است که می‌تواند به جذب گردشگران و ایجاد فرصت‌های اقتصادی جدید کمک کند. این جاذبه‌ها می‌توانند شامل موزه‌ها، گالری‌ها، فستیوال‌های هنری و دیگر فعالیت‌های فرهنگی باشند. افزایش مشارکت اجتماعی از اصول دیگر نظریه بازآفرینی فرهنگی می‌باشد. فعالیت‌های فرهنگی و هنری می‌توانند به افزایش مشارکت شهروندان در فرآیند بازآفرینی شهری کمک کنند. این مشارکت می‌تواند از طریق برنامه‌های آموزشی، کارگاه‌های هنری و رویدادهای فرهنگی محلی محقق شود (Landry, 2012: 41). از طریق اصول مربوط به بهبود فضای عمومی، بازآفرینی فرهنگی می‌تواند به بهبود و زیباسازی فضای عمومی کمک کند. استفاده از هنرهای عمومی، مجسمه‌ها، نقاشی‌های دیواری و طراحی شهری فرهنگی می‌تواند به جذابیت بصری و بهبود کیفیت فضای شهری کمک کند. در نهایت اصول توسعه اقتصادی و ایجاد فرصت‌های شغلی در نظریه بازآفرینی فرهنگی می‌توانند به توسعه اقتصادی و ایجاد فرصت‌های شغلی جدید کمک کنند. ایجاد کسب‌وکارهای مرتبط با هنر و فرهنگ، جذب سرمایه‌گذاری و توسعه صنعت گردشگری فرهنگی از جمله راهبردهای این بخش هستند. بنابراین راهبردهای عملی در بازآفرینی فرهنگی شامل توسعه مراکز فرهنگی و هنری، برگزاری فستیوال‌ها و رویدادهای فرهنگی، حمایت از هنرمندان محلی، ترویج هنرهای عمومی و آموزش و پرورش می‌باشد. ایجاد و توسعه مراکز فرهنگی و هنری مانند موزه‌ها، تئاترها، گالری‌ها و فضاهای هنری محلی برای تقویت زیرساخت‌های فرهنگی محسوب می‌شود (Bianchini & Parkinson, 1993:85). برگزاری فستیوال‌ها و رویدادهای فرهنگی می‌تواند به منظور جذب گردشگران و افزایش مشارکت شهروندان کمک کند. ایجاد برنامه‌ها و پروژه‌های حمایتی برای هنرمندان محلی به منظور تقویت هنرهای محلی و افزایش تولیدات هنری نقش موثری در تقویت اعتماد عمومی دارد. همچنین، استفاده از هنرهای عمومی مانند مجسمه‌ها، نقاشی‌های دیواری و دیگر آثار هنری در فضاهای عمومی برای بهبود جذابیت بصری و فرهنگی شهر کاربرد گسترده‌ای دارد (Grodach, 2010: 476). در نهایت ایجاد برنامه‌های آموزشی و کارگاه‌های هنری برای

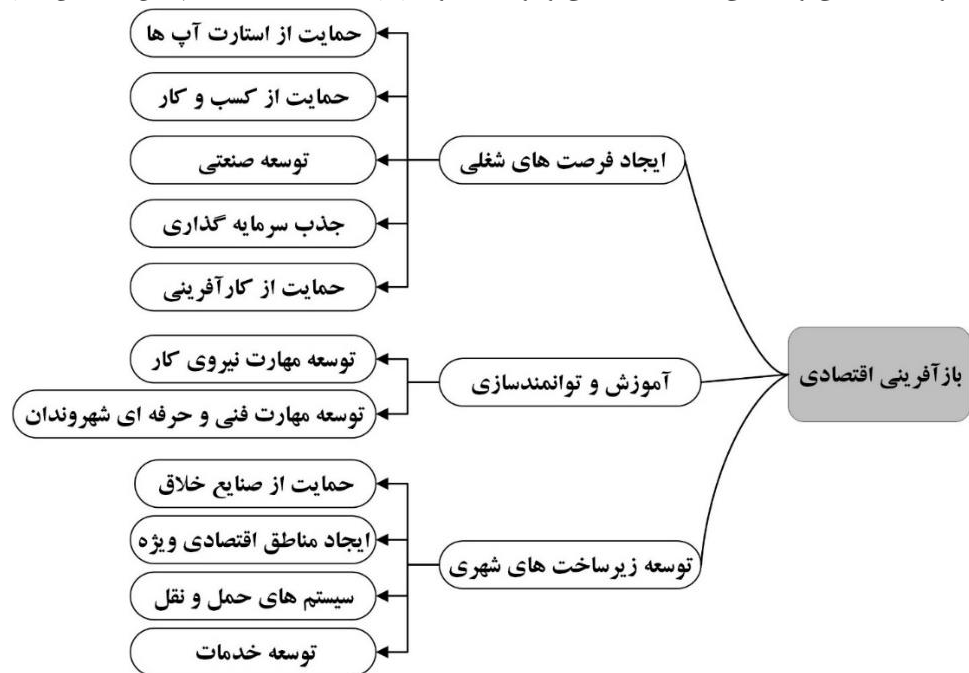
شهروندان به منظور افزایش آگاهی و مشارکت فرهنگی نقش موثری در موفقیت طرح‌های بازآفرینی شهری دارد (Stern & Seifert, 2010: 265).



شکل (۵). بازآفرینی شهری از دیدگاه نظریه بازآفرینی فرهنگی

نظریه بازآفرینی اقتصادی نیز یکی از رویکردهای اصلی در بازآفرینی شهری است که به بازسازی و تقویت اقتصاد مناطق شهری با هدف ایجاد فرصت‌های اقتصادی جدید، جذب سرمایه‌گذاری و بهبود شرایط اقتصادی-اجتماعی می‌پردازد. این نظریه به نقش حیاتی اقتصاد در توسعه پایدار و ایجاد محیط‌های شهری پررونق و پویا تأکید دارد. یکی از اصول اصلی این نظریه ایجاد فرصت‌های شغلی جدید از طریق حمایت از کسب‌وکارهای کوچک و متوسط، توسعه صنعتی و جذب سرمایه‌گذاری است. ایجاد مشاغل پایدار و با کیفیت به بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی مناطق شهری کمک می‌کند (M. Porter, 2015: 359). جذب سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی برای توسعه زیرساخت‌ها، ایجاد پروژه‌های بزرگ و نوسازی مناطق فرسوده از جمله اهداف این رویکرد است. سرمایه‌گذاری‌ها می‌توانند به ایجاد زیرساخت‌های مدرن و بهبود شرایط اقتصادی مناطق کمک کنند (Harvey, 2007: 114). حمایت از کارآفرینی و ایجاد محیطی مساعد برای رشد و توسعه کسب‌وکارهای نوآورانه و استارت‌آپ‌ها از دیگر اصول مهم این نظریه است. کارآفرینی می‌تواند به نوآوری و ایجاد فرصت‌های شغلی جدید کمک کند (Florida, 2011: 176). بهبود و توسعه زیرساخت‌های اقتصادی و شهری مانند حمل‌ونقل، ارتباطات، تأسیسات و خدمات عمومی از جمله اصول این رویکرد است. زیرساخت‌های قوی و کارآمد به جذب سرمایه‌گذاری و تسهیل رشد اقتصادی کمک می‌کنند. حمایت از صنایع خلاق مانند هنر، فرهنگ، طراحی و فناوری به عنوان موتورهای رشد اقتصادی و ایجاد فرصت‌های شغلی در مناطق شهری از اصول مهم این نظریه است (Cunningham, 2002: 55). با این حال، این نظریه راهبردهای عملی در بازآفرینی اقتصادی دارد. ایجاد مناطق اقتصادی ویژه با شرایط مالیاتی و تسهیلات ویژه برای جذب سرمایه‌گذاران و کسب‌وکارها (Leigh & Blakely, 2016: 45)، توسعه و نوسازی زیرساخت‌های شهری مانند حمل‌ونقل، ارتباطات، تأسیسات و خدمات عمومی برای جذب سرمایه‌گذاری و بهبود کیفیت زندگی شهروندان (Glaeser & Gottlieb, 2008:40)، حمایت از کارآفرینان و کسب‌وکارهای کوچک با ایجاد برنامه‌های حمایتی و تسهیلات مالی به منظور تقویت اقتصاد محلی و ایجاد فرصت‌های شغلی جدید، ترویج گردشگری و صنایع خلاق به عنوان راهبردی برای جذب سرمایه‌گذاری، ایجاد فرصت‌های شغلی و بهبود شرایط اقتصادی مناطق شهری، و در نهایت آموزش و توانمندسازی نیروی کار برای بهبود مهارت‌ها و افزایش توانایی‌های حرفه‌ای شهروندان، به ویژه در مناطق

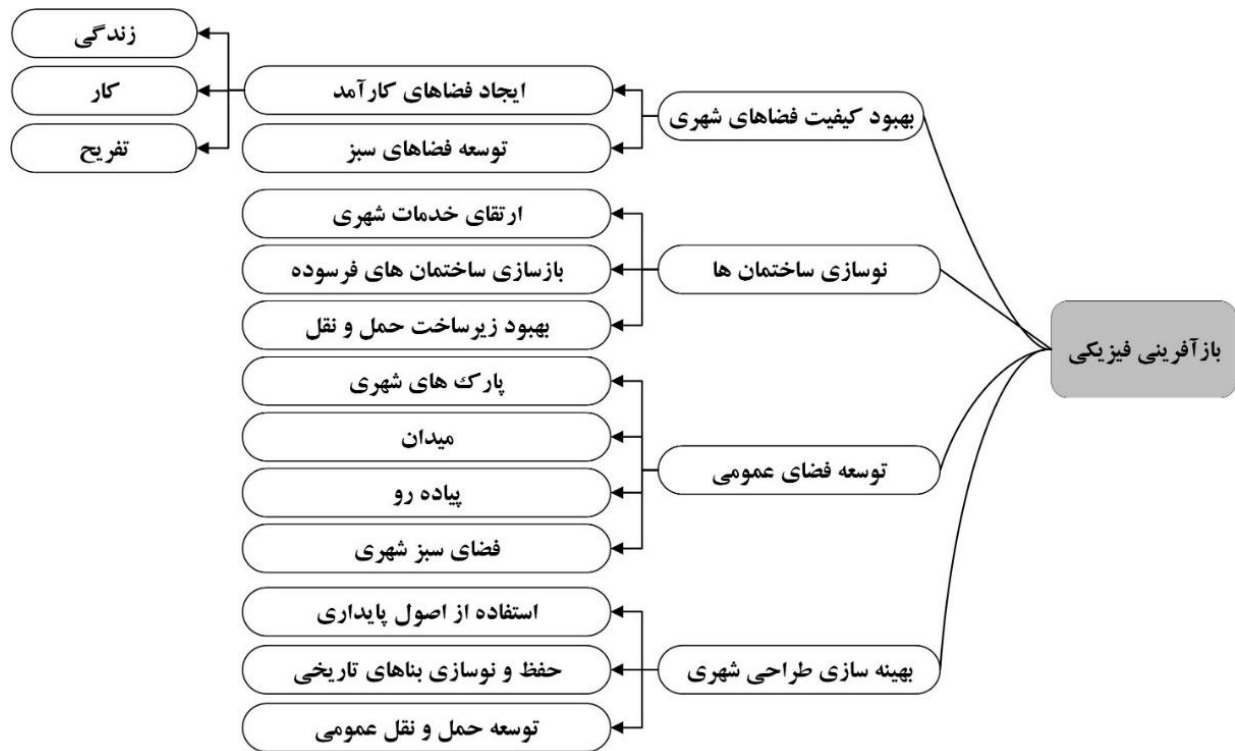
فرسوده و کم‌بهره. هرچند این راهبردها باعث افزایش فرصت‌های شغلی، رشد اقتصادی بهبود زیرساخت‌های شهری می‌شود با این حال مقاومت اجتماعی و سیاسی، مشکلات مالی و بودجه‌ای و نابرابری‌های اقتصادی از چالش‌های این نظریه است (Florida, 2011: 177).



شکل (۶). بازآفرینی شهری از دیدگاه نظریه بازآفرینی اقتصادی

نظریه بازآفرینی فیزیکی یکی از رویکردهای مهم در بازآفرینی شهری است که به بهبود و نوسازی زیرساخت‌ها و محیط فیزیکی مناطق شهری می‌پردازد. این نظریه بهبود کیفیت فضاهای شهری، نوسازی ساختمان‌ها، توسعه فضاهای عمومی و بهینه‌سازی طراحی شهری را مورد تأکید قرار می‌دهد (Couch & Dennemann, 2000: 138). یکی از اصول اصلی این نظریه، نوسازی و بهسازی ساختمان‌ها و زیرساخت‌های شهری است. این امر شامل بازسازی ساختمان‌های فرسوده، بهبود زیرساخت‌های حمل‌ونقل و ارتقاء خدمات شهری می‌شود. ایجاد و بهبود فضاهای عمومی مانند پارک‌ها، میدان‌ها، پیاده‌روها و فضاهای سبز شهری از دیگر اصول این نظریه است. این فضاها به افزایش کیفیت زندگی شهری و ارتقاء تعاملات اجتماعی کمک می‌کنند (Gehl, 2013: 95). طراحی شهری با کیفیت و توجه به زیبایی‌شناسی و عملکرد فضاهای شهری، از جمله ایجاد فضاهای کارآمد و جذاب برای زندگی، کار و تفریح، از جمله اهداف بازآفرینی فیزیکی است (Lynch, 2023: 483). استفاده از اصول پایداری در طراحی و نوسازی شهری، از جمله استفاده از مواد بازیافتی، بهره‌وری انرژی و کاهش اثرات زیست‌محیطی، از دیگر اصول این رویکرد است (Beatley & Wheeler, 2004: 91). حفظ و نوسازی بناهای تاریخی و معماری‌های با ارزش فرهنگی و تاریخی به منظور حفظ هویت شهری و ارتقاء جذابیت گردشگری از دیگر اهداف این نظریه است. با این حال، راهبردهای عملی در بازآفرینی فیزیکی شامل انجام پروژه‌های بازسازی و نوسازی در مناطق شهری فرسوده با هدف بهبود زیرساخت‌ها و ارتقاء کیفیت زندگی (Smith et al., 2014: 112)، توسعه فضاهای سبز و پارک‌های شهری برای افزایش کیفیت محیط زیست شهری و ارتقاء سلامت عمومی (Jim & Chen, 2006: 425)، بهبود و توسعه سیستم‌های حمل‌ونقل عمومی و ایجاد زیرساخت‌های مناسب برای پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری به منظور کاهش ترافیک و آلودگی هوا (Banister, 2008: 75)، طراحی شهری با رویکردی که نیازهای انسانی و تعاملات اجتماعی را در اولویت قرار دهد، از جمله ایجاد فضاهای عمومی جذاب و قابل دسترس برای همه (Gehl, 2013: 4) و در نهایت استفاده از فناوری‌های نوین در طراحی و مدیریت شهری، از جمله سیستم‌های هوشمند برای مدیریت ترافیک، انرژی و خدمات شهری (Batty, 2012: 55). مزایای این نظریه شامل افزایش کیفیت زندگی با نوسازی و بهبود زیرساخت‌ها و فضاهای شهری، افزایش جذابیت شهری با طراحی شهری با کیفیت و توسعه فضاهای عمومی جذاب و ارتقاء تعاملات اجتماعی با ایجاد فضاهای عمومی و فضاهای است. با این حال این نظریه با چالش‌هایی از جمله هزینه‌های بالا روبرو است، چرا که بازآفرینی فیزیکی نیازمند سرمایه‌گذاری‌های بزرگ است که ممکن است تأمین مالی آن چالش‌برانگیز باشد. همچنین ممکن است برخی

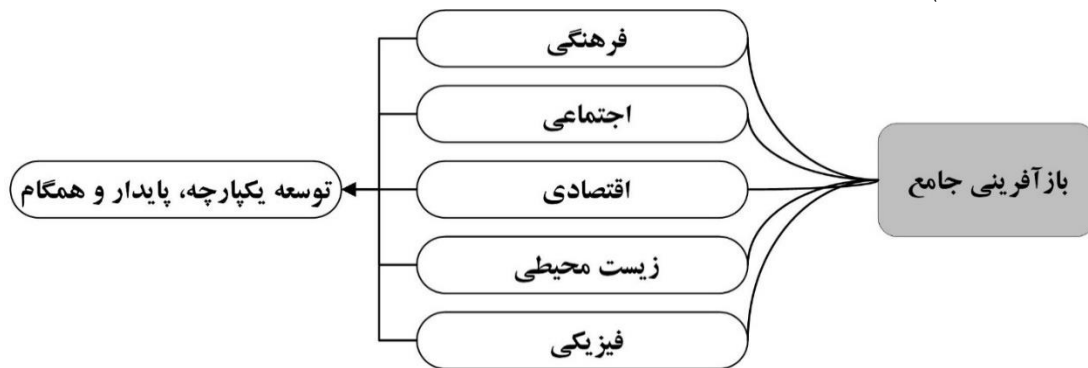
از شهروندان و گروه‌ها به تغییرات فیزیکی در محیط شهری مقاومت نشان دهند. در نهایت در صورت عدم توجه به اصول پایداری، بازآفرینی فیزیکی می‌تواند اثرات منفی بر محیط زیست داشته باشد (Alpovi & Manole, 2013: 179).



شکل (۷). بازآفرینی شهری از دیدگاه نظریه بازآفرینی فیزیکی

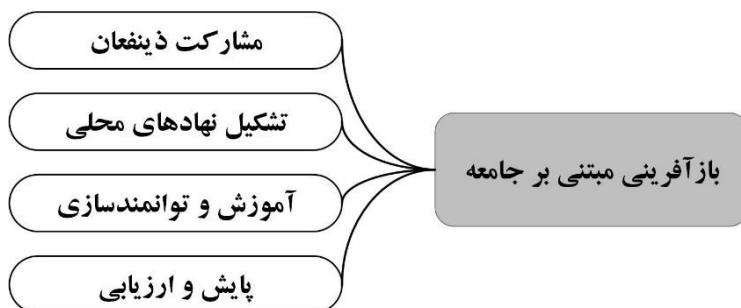
نظریه بازآفرینی جامع یک رویکرد چندبُعدی و یکپارچه به بازآفرینی شهری است که تمامی ابعاد اقتصادی، اجتماعی، محیطی، فرهنگی و فیزیکی توسعه شهری را در بر می‌گیرد. این نظریه به دنبال ایجاد تغییرات مثبت و پایدار در شهرها با توجه به تمامی عوامل مؤثر و ذی‌نفعان است. اصول کلیدی نظریه بازآفرینی جامع شامل توسعه یکپارچه و همگام است. این اصل به هماهنگی بین بخش‌های مختلف توسعه شهری اشاره دارد. بازآفرینی جامع باید به‌گونه‌ای باشد که تمامی ابعاد فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی را به طور هماهنگ و همزمان در برگیرد (Couch et al., 2011:3). در بازآفرینی جامع، مشارکت فعال تمامی ذی‌نفعان از جمله ساکنان محلی، کسب‌وکارها، سازمان‌های دولتی و غیردولتی، و دیگر گروه‌های مرتبط اهمیت دارد، این مشارکت باعث می‌شود تا نیازها و نظرات تمامی گروه‌ها در فرآیند بازآفرینی مدنظر قرار گیرد (Jadach-Sepiolo, 2017: 74). پایداری در تمامی ابعاد از جمله اقتصادی، اجتماعی و محیطی یکی دیگر از اصول اساسی این نظریه است. بازآفرینی جامع باید به‌گونه‌ای باشد که منابع موجود حفظ شوند و نسل‌های آینده نیز بتوانند از آنها بهره‌مند شوند. همچنین، تقویت همبستگی اجتماعی، کاهش نابرابری‌ها و افزایش کیفیت زندگی ساکنان محلی از دیگر اصول بازآفرینی جامع است. این اصل به بهبود شرایط اجتماعی و افزایش عدالت اجتماعی توجه دارد (Fainstein, 2014: 10). در نهایت بازآفرینی جامع باید انعطاف‌پذیر باشد و بتواند به تغییرات و نیازهای جدید پاسخ دهد. این امر به کارایی و اثربخشی بیشتر برنامه‌ها کمک می‌کند (L. Porter & Shaw, 2009: 14). راهبردهای عملی در بازآفرینی جامع شامل ایجاد سیستم‌های مدیریت و برنامه‌ریزی (Couch et al., 2008:14)، ایجاد برنامه‌های حمایتی برای کسب‌وکارهای محلی، جذب سرمایه‌گذاری و ایجاد فرصت‌های شغلی جدید به منظور تقویت اقتصاد محلی (M. Porter, 2015: 41)، نوسازی و بهبود زیرساخت‌های شهری از جمله حمل‌ونقل، تأسیسات، فضای سبز و خدمات عمومی به منظور افزایش کیفیت زندگی و جذابیت شهری (Graham & Marvin, 2002:14)، حمایت از میراث فرهنگی و تاریخی شهرها و ایجاد برنامه‌های فرهنگی به منظور تقویت هویت محلی و جذب گردشگران، ایجاد برنامه‌های مشارکت اجتماعی و توانمندسازی جامعه محلی به منظور افزایش مشارکت شهروندان در فرآیندهای تصمیم‌گیری و اجرایی و در نهایت ایجاد برنامه‌های حفاظت از محیط زیست، کاهش آلودگی و بهره‌وری انرژی به منظور حفظ منابع طبیعی و افزایش پایداری محیطی.

مزایای این نظریه شامل توسعه پایدار و همه‌جانبه، افزایش مشارکت و همبستگی اجتماعی و بهبود کیفیت زندگی است. با این حال چالش‌هایی نیز در این نظریه مطرح است که شامل پیچیدگی مدیریت و هماهنگی، هزینه‌های بالا و مقاومت اجتماعی و سیاسی باشد (Beatley, 2012: 70).



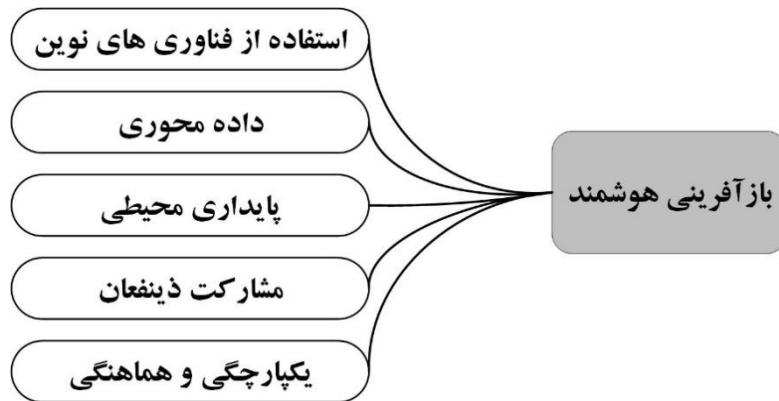
شکل (۸). بازآفرینی شهری از دیدگاه نظریه بازآفرینی جامع

نظریه بازآفرینی مبتنی بر جامعه یکی از رویکردهای مهم در بازآفرینی شهری است که بر مشارکت فعال جامعه محلی در فرآیند بازآفرینی تأکید دارد. این نظریه معتقد است که بهترین نتایج در بازآفرینی شهری زمانی حاصل می‌شود که ساکنان محلی و سایر ذی‌نفعان به طور فعال در فرآیند تصمیم‌گیری، برنامه‌ریزی و اجرای پروژه‌ها مشارکت داشته باشند. اصول کلیدی نظریه بازآفرینی مبتنی بر جامعه مشارکت و همکاری جامعه محلی است. این اصل بر اهمیت مشارکت فعال و معنادار ساکنان محلی در تمامی مراحل بازآفرینی تأکید دارد. مشارکت جامعه می‌تواند به افزایش حس مالکیت و تعهد به پروژه‌ها کمک کند (Couch & Dennemann, 2000: 140). بازآفرینی مبتنی بر جامعه به توانمندسازی ساکنان محلی از طریق آموزش، دسترسی به منابع و فرصت‌های تصمیم‌گیری می‌پردازد. این توانمندسازی به افزایش قابلیت‌های جامعه و بهبود کیفیت زندگی کمک می‌کند (Chaskin, 2001: 292). این نظریه بر ضرورت شناخت و پاسخ به نیازها و مشکلات خاص جامعه محلی تأکید دارد. این شناخت می‌تواند از طریق مشاوره‌ها، نظرسنجی‌ها و جلسات مشارکتی با ساکنان محلی حاصل شود (Miraftab, 2004: 90). بازآفرینی مبتنی بر جامعه به دنبال ایجاد تغییرات پایدار و عادلانه است که به بهبود شرایط زندگی تمامی ساکنان، به ویژه گروه‌های کم‌درآمد و آسیب‌پذیر، منجر شود (Fainstein, 2014: 10). در نهایت این نظریه به اهمیت همکاری و شبکه‌سازی بین سازمان‌ها، نهادها و گروه‌های مختلف جامعه برای تحقق اهداف بازآفرینی تأکید دارد (Putnam, 2000: 12). راهبردهای عملی در بازآفرینی مبتنی بر جامعه شامل برگزاری جلسات مشارکتی و مشاوره‌های عمومی با سازمان‌دهی جلسات منظم با ساکنان محلی و ذی‌نفعان برای شنیدن نظرات، پیشنهادات و نگرانی‌های آنها و ایجاد فرصت‌های مشارکت در تصمیم‌گیری‌ها (Sanoff, 1999: 12)، تشکیل نهادها و گروه‌های کاری محلی (Taylor & Derudder, 2015: 14)، ارائه برنامه‌های آموزشی و توانمندسازی برای ساکنان محلی به منظور افزایش مهارت‌ها و توانایی‌های آنها در مشارکت در فرآیندهای بازآفرینی، تقویت شبکه‌های اجتماعی محلی از طریق برنامه‌های فرهنگی، اجتماعی و ورزشی، (Putnam, 2000: 10) ایجاد سیستم‌های پایش و ارزیابی مداوم برای بررسی پیشرفت پروژه‌ها و اطمینان از تحقق اهداف بازآفرینی و پاسخ به نیازها و مشکلات جامعه محلی است. از مزایای این نظریه می‌توان به افزایش حس مالکیت و تعهد، بهبود کیفیت زندگی و پایداری و عدالت اجتماعی تأکید کرد. در مقابل چالش‌های این نظریه نیز شامل مقاومت‌ها و اختلافات داخلی اشاره کرد که ممکن است در برخی موارد، اختلافات و مقاومت‌های داخلی در جامعه محلی به وجود آید که نیاز به مدیریت و حل و فصل دارد. همچنین بازآفرینی مبتنی بر جامعه ممکن است با محدودیت منابع مالی و انسانی مواجه شود که باید از طریق همکاری و شبکه‌سازی جبران شود. در نهایت مدیریت فرآیندهای مشارکتی می‌تواند پیچیده و زمان‌بر باشد و نیاز به برنامه‌ریزی دقیق و هماهنگی بین بخش‌های مختلف دارد (Jadach-Sepiolo, 2017: 46).



شکل (۹). بازآفرینی شهری از دیدگاه نظریه بازآفرینی مبتنی بر جامعه

نظریه بازآفرینی هوشمند یک رویکرد نوآورانه در بازآفرینی شهری است که از فناوری‌های دیجیتال و هوش مصنوعی برای بهبود کیفیت زندگی، افزایش بهره‌وری و پایداری محیط زیست در مناطق شهری استفاده می‌کند. این نظریه بر استفاده از داده‌های بزرگ، اینترنت اشیا (IoT) و سیستم‌های هوشمند برای مدیریت و بهینه‌سازی منابع شهری، زیرساخت‌ها و خدمات تأکید دارد. اصول کلیدی نظریه بازآفرینی هوشمند بر استفاده از فناوری‌های نوین مانند اینترنت اشیا، داده‌های بزرگ، هوش مصنوعی و سیستم‌های هوشمند تأکید دارد. این فناوری‌ها به بهبود مدیریت شهری، کاهش هزینه‌ها و افزایش بهره‌وری کمک می‌کند (Harrison et al., 2010:3). داده‌محوری از دیگر اصول این نظریه است. تصمیم‌گیری بر اساس داده‌ها و تحلیل‌های دقیق امکان پیش‌بینی مشکلات، بهینه‌سازی منابع و ارائه خدمات بهتر به شهروندان را فراهم می‌کند (Batty, 2013:4). پایداری محیطی نیز از اصول دیگر نظریه بازآفرینی هوشمند است. این اصل به دنبال کاهش اثرات زیست‌محیطی و افزایش پایداری از طریق استفاده بهینه از منابع، کاهش مصرف انرژی و کاهش آلودگی هوا است (Caragliu et al., 2011:65). علاوه بر این، مشارکت و همکاری شهروندان با استفاده از فناوری‌های دیجیتال در فرآیندهای تصمیم‌گیری و مدیریت شهری از دیگر اصول این نظریه است. این امر به افزایش شفافیت، پاسخگویی و همبستگی اجتماعی کمک می‌کند. در نهایت یکپارچگی و هماهنگی هسته اصلی بازآفرینی هوشمند است که به دنبال ایجاد هماهنگی و یکپارچگی بین بخش‌های مختلف شهری از جمله حمل‌ونقل، انرژی، آب و فاضلاب، و خدمات عمومی است. این هماهنگی به افزایش کارایی و بهره‌وری سیستم‌های شهری کمک می‌کند (Allwinkle & Cruickshank, 2013:3). برای رسیدن به این اهداف این نظریه راهبردهای عملی نیز تعیین کرده است. از راهبردهای اصلی این نظریه توسعه و پیاده‌سازی سیستم‌های حمل‌ونقل هوشمند است که از فناوری‌های جدید مانند حسگرها، داده‌های بزرگ و هوش مصنوعی برای مدیریت ترافیک، کاهش ازدحام و بهبود کارایی استفاده می‌کنند. راهبرد کلیدی دیگر این نظریه ایجاد و توسعه شبکه‌های انرژی هوشمند که از فناوری‌های دیجیتال برای مدیریت مصرف انرژی، افزایش بهره‌وری و استفاده از منابع تجدیدپذیر استفاده می‌کنند (Gungor et al., 2011:530). همچنین، از فناوری‌های هوشمند برای بهبود مدیریت پسماند، کاهش ضایعات و افزایش بازیافت (Esmailian et al., 2018:178)، طراحی و توسعه فضاهای عمومی هوشمند برای افزایش تعاملات اجتماعی، ایمنی و راحتی شهروندان استفاده می‌کند. در نهایت، پیاده‌سازی زیرساخت‌های هوشمند مانند شبکه‌های آب و فاضلاب هوشمند که از حسگرها و داده‌های بزرگ برای مدیریت بهینه و کاهش هدررفت آب استفاده می‌کنند دیگر راهبردهای این نظریه است (Kominos, 2011:175). بطور کلی، افزایش بهره‌وری و کاهش هزینه‌ها با استفاده از فناوری‌های هوشمند، بهبود کیفیت زندگی با ارائه خدمات بهتر، کاهش ترافیک و آلودگی و افزایش ایمنی و راحتی و در نهایت افزایش پایداری محیطی در نظریه بازآفرینی هوشمند به کاهش مصرف انرژی، افزایش بهره‌وری منابع و کاهش آلودگی کمک می‌کند که به افزایش پایداری محیطی منجر می‌شود (Harrison et al., 2010:4). هرچند این نظریه نیز با چالش‌هایی از جمله هزینه‌های اولیه بالا برای پیاده‌سازی فناوری‌های هوشمند روبرو است که نیازمند سرمایه‌گذاری‌های بزرگ است که ممکن است برای بسیاری از شهرها چالش‌برانگیز باشد. همچنین، استفاده گسترده از داده‌ها و فناوری‌های دیجیتال ممکن است مسائل حریم خصوصی و امنیت را به همراه داشته باشد که نیازمند مدیریت دقیق و قوانین مناسب است. در نهایت ممکن است برخی از شهروندان و گروه‌ها به تغییرات فناورانه و هوشمند مقاومت نشان دهند که نیازمند آموزش و آگاهی‌بخشی است (Esmailian et al., 2018:179).



شکل (۱۰). بازآفرینی شهری از دیدگاه نظریه بازآفرینی هوشمند

داده و روش‌ها

این پژوهش به لحاظ هدف، بنیادی و از نظر ماهیت و روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی است. داده‌های پژوهش از منابع اسنادی و پایگاه‌های اطلاعاتی معتبر ملی و بین‌المللی گردآوری شده‌اند. ابتدا، نظریات کلیدی و مرتبط با بازآفرینی شهری شناسایی و گردآوری شده و در ادامه، با رویکرد تحلیل تطبیقی، تفاوت‌ها و شباهت‌های این نظریات بررسی شده است. در این تحلیل، مولفه‌ها، شاخص‌ها و گویه‌های اصلی هر نظریه استخراج و مقایسه شدند. سپس، الگوهای شماتیک برای هر نظریه ترسیم شده تا ساختار و ارتباطات میان مولفه‌ها به صورت بصری نمایش داده شود. پس از این مرحله، نظریات براساس تناسب مولفه‌ها و شاخص‌ها با ابعاد مختلف شهری مانند ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فیزیکی و زیست‌محیطی طبقه‌بندی شدند. این دسته‌بندی به نحوی انجام شده است که هر نظریه با توجه به ابعاد شهری و معیارهای مرتبط، جایگاه مشخصی در فرآیند بازآفرینی داشته باشد. در پایان، براساس تحلیل‌های انجام شده و با در نظر گرفتن شرایط و نیازهای شهری، یک مدل پیشنهادی جامع ارائه شده است. این مدل به‌عنوان چارچوبی مفهومی برای بازآفرینی و بهسازی بافت‌های ناکارآمد در ایران تدوین شده و می‌تواند مبنای مناسبی برای برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌گذاری‌های شهری در این حوزه باشد.

تجزیه و تحلیل داده‌ها

بازآفرینی شهری شامل مجموعه‌ای از نظریات و رویکردهای مختلف است که به منظور بهبود و نوسازی مناطق شهری به کار گرفته می‌شوند. این نظریات به گونه‌ای دسته‌بندی می‌شوند که هر یک از آن‌ها جنبه‌های مختلفی از مسائل شهری را پوشش می‌دهند. طبقه بندی موضوعی از نظریات بازآفرینی شهری نشان می‌دهد که می‌توان از هفت بعد این نظریات را مورد تحلیل قرار داد. گروه اول مربوط به نظریات اجتماعی-اقتصادی در بازآفرینی شهری هستند. این نظریات شامل نظریه سرمایه اجتماعی، نظریه توسعه اقتصاد محلی و نظریه عدالت فضایی است. تمرکز عمده این نظریات بر بحث منابع و توزیع برابر آن بین ذینفعان و مشارکت در سطوح مختلف توسعه شهری است. نظریه سرمایه اجتماعی به عنوان یکی از ابزارهای مهم در بازآفرینی شهری می‌تواند به بهبود کیفیت زندگی شهری و تقویت همبستگی اجتماعی کمک کند. پوتنام (۲۰۰۰) در این زمینه معتقد است که با استفاده از این نظریه، می‌توان روابط اجتماعی و شبکه‌های موجود در جامعه را تقویت کرد و با تسهیل جریان اطلاعات همکاری و اعتماد اجتماعی را جلب و از آن‌ها برای دستیابی به اهداف بازآفرینی شهری بهره برد. بلکلی و برشا (۲۰۰) نیز معتقدند که نظریه توسعه اقتصاد محلی برافزایش اشتغال، جذب سرمایه گذاری، بهبود زیرساخت‌ها و تقویت اقتصاد محلی تأکید می‌کند. در نهایت نظریه عدالت فضایی به توزیع عادلانه منابع، خدمات، و فرصت‌ها در فضاهای جغرافیایی مختلف می‌پردازد. این نظریه تلاش می‌کند تا نابرابری‌های موجود در دسترسی به منابع و خدمات را شناسایی و کاهش دهد و تأکید دارد که همه افراد، صرف‌نظر از موقعیت جغرافیایی، باید به فرصت‌های برابر دسترسی داشته باشند. هنری لوفور (۱۹۹۱) معروف ترین نظریه پرداز در این زمینه، تأکید می‌کند که حق به شهر باید شامل حق به فضای عادلانه و دسترسی برابر به منابع شهری باشد. دیوید هاروی (۲۰۰۸) نیز معتقد است که توسعه شهری باید به گونه‌ای باشد که نابرابری‌ها را کاهش

دهد و عدالت فضایی را ترویج کند. ادوارد سوچا (۲۰۱۰) پا را فراتر می‌گذارد و معتقد است که عدالت فضایی نه تنها باید به توزیع عادلانه منابع بپردازد بلکه باید به ساختارهای قدرت و تصمیم‌گیری نیز توجه کند.

گروه دوم مربوط به نظریات محیطی در بازآفرینی شهری هستند. نظریات محیطی در بازآفرینی شهری بر اهمیت پایداری محیطی و تأثیرات زیست‌محیطی فرایندهای توسعه شهری تأکید دارند. این نظریات تلاش می‌کنند تا تعامل میان انسان و محیط زیست را بهبود بخشند و از منابع طبیعی به شیوه‌ای پایدار استفاده کنند. نظریه توسعه پایدار، نظریه اکولوژی شهری، نظریه طراحی شهری سبز و نظریه زیرساخت‌های سبز از معروف‌ترین نظریه‌های این گروه هستند. گروه براتلند (۱۹۸۷) نظریه توسعه پایدار را مطرح و در آن بر پایداری ابعاد چندگانه شهری در حین توسعه تأکید می‌کنند. ریچارد فورمن (۱۹۹۵) از پیشگامان نظریه اکولوژی شهری نیز معتقد است که بازآفرینی شهری باید به گونه‌ای انجام شود که تعادل بین توسعه شهری و حفاظت از محیط زیست حفظ شود. در این زمینه ایجاد فضاهای سبز شهری، اتصال اکولوژیکی، پایداری زیست محیطی و مشارکت جامعه را مد نظر قرار می‌دهد. یانگل (۲۰۱۰) معمار و شهرساز دانمارکی نیز بر طراحی فضاهای عمومی و استفاده از عناصر طبیعی در بازآفرینی شهری تأکید دارد. بندی و ماهون (۲۰۰۹) نیز بر زیرساخت‌های سبز در بازآفرینی شهری تأکید می‌کنند. در این نظریه تأکید بر ایجاد فضاهای سبز چندمنظوره است. در نهایت کلر (۲۰۰۸) از دید زیست‌شناسی به مساله بازآفرینی شهری تأکید می‌کند و معتقد است که انسان‌ها به طور ذاتی نیاز به ارتباط با طبیعت دارند. طراحی زیست‌محیطی تلاش می‌کند تا این ارتباط را از طریق گنجاندن عناصر طبیعی در محیط‌های ساخته شده تقویت کند.

گروه سوم مربوط به نظریات فرهنگی-تاریخی است. نظریات فرهنگی-تاریخی در بازآفرینی شهری به اهمیت حفظ و تقویت میراث فرهنگی و تاریخی در فرایندهای توسعه و بازسازی شهری می‌پردازند. این نظریات تأکید دارند که هویت فرهنگی و تاریخی یک شهر نه تنها باید حفظ شود بلکه باید به عنوان منبعی برای نوآوری و توسعه پایدار شهری به کار گرفته شود. نظریه حفاظت شهری، نظریه بازآفرینی فرهنگی، نظریه مکان‌گرایی، نظریه چشم انداز فرهنگی و نظریه حافظه شهری از مهمترین نظریات این گروه می‌باشند. یوجین وایولت لودوک (۱۸۷۵) قدیمی‌ترین نظریه پرداز این گروه است. او در نظریه حفاظت شهری بر حفظ ساختمان‌ها، محله‌ها و فضاهای عمومی که دارای ارزش تاریخی و فرهنگی هستند تأکید دارد. هدف این نظریه، جلوگیری از تخریب و نابودی این منابع ارزشمند و اطمینان از بهره‌برداری پایدار از آن‌ها است. شارون زیوکین (۱۹۹۵) جامعه‌شناس و نظریه‌پرداز آمریکایی که بر اهمیت فرهنگ در فرایندهای بازآفرینی شهری تأکید دارد. در نظریه بازآفرینی فرهنگی به استفاده از میراث فرهنگی و تاریخی به عنوان محرک اصلی بازآفرینی شهری می‌پردازد. بر این اساس، بازآفرینی فرهنگی می‌تواند به ارتقای هویت محلی و جذب گردشگران کمک کند و در عین حال فرصت‌های اقتصادی جدیدی ایجاد کند. جان مونتگومری پژوهشگر شهری که به بررسی اهمیت مکان‌گرایی در توسعه شهری پرداخته است. نظریه مکان‌گرایی به فرایند ایجاد مکان‌های عمومی با کیفیت که حس تعلق و ارتباط فرهنگی و اجتماعی را تقویت می‌کند، می‌پردازد. این نظریه تأکید دارد که بازآفرینی شهری باید به گونه‌ای باشد که مکان‌های با ارزش فرهنگی و تاریخی حفظ و تقویت شوند. پیتر هاورد (۲۰۰۳) به بررسی نقش مناظر فرهنگی در توسعه پایدار پرداخته است. این نظریه به تعامل میان مناظر طبیعی و انسانی می‌پردازد و تأکید دارد که بازآفرینی شهری باید به حفظ و تقویت این چشم‌اندازهای فرهنگی بپردازد. این نظریه معتقد است که مناظر فرهنگی می‌توانند به عنوان بخشی از میراث مشترک بشری حفظ و مدیریت شوند. آلدو روسی (۱۹۸۲) معمار و نظریه‌پرداز ایتالیایی به بررسی چگونگی حفظ و انتقال حافظه‌های جمعی و تاریخی‌های محلی در فرایندهای بازآفرینی شهری می‌پردازد. تأکید این نظریه بر اهمیت حفظ و تقویت خاطرات مشترک و هویت‌های فرهنگی در بازآفرینی شهری است.

گروه چهارم مربوط به نظریات مدیریت شهری در بازآفرینی شهری است. این گروه از نظریه‌ها بازآفرینی شهری را فرآیندی می‌دانند که به بهبود و نوسازی مناطق شهری از طریق مدیریت بهینه منابع، افزایش کیفیت زندگی و حفظ پایداری محیطی می‌پردازد. نظریات مدیریت شهری در بازآفرینی شهری به روش‌های مختلفی برای رسیدن به این اهداف توجه دارند. نظریه حکمرانی چند سطحی، نظریه توسعه پایدار شهری، نظریه شهرهای هوشمند و نظریه شهرهای تاب‌آور از معروفترین نظریات این گروه هستند. نیل برنر (۲۰۱۳) و کریستین پکتون (۲۰۱۶) هر دو معتقدند که بازآفرینی شهری باید با همکاری و هماهنگی میان سطوح مختلف حکمرانی انجام شود تا به نتایج بهتری دست یافت. سوزانا سانچز (۲۰۱۹) پژوهشگر در زمینه فناوری‌های هوشمند معتقد است که نظریه شهرهای هوشمند با استفاده از فناوری‌های نوین اطلاعاتی و ارتباطی برای بهبود عملکرد و مدیریت شهری تأکید دارد. هدف آن ایجاد شهرهایی هوشمند و متصل است که به طور مؤثر از داده‌ها برای بهبود کیفیت زندگی و بهینه‌سازی منابع استفاده کنند. پیتر نیومن (۲۰۱۵) و کریستیانو فینج

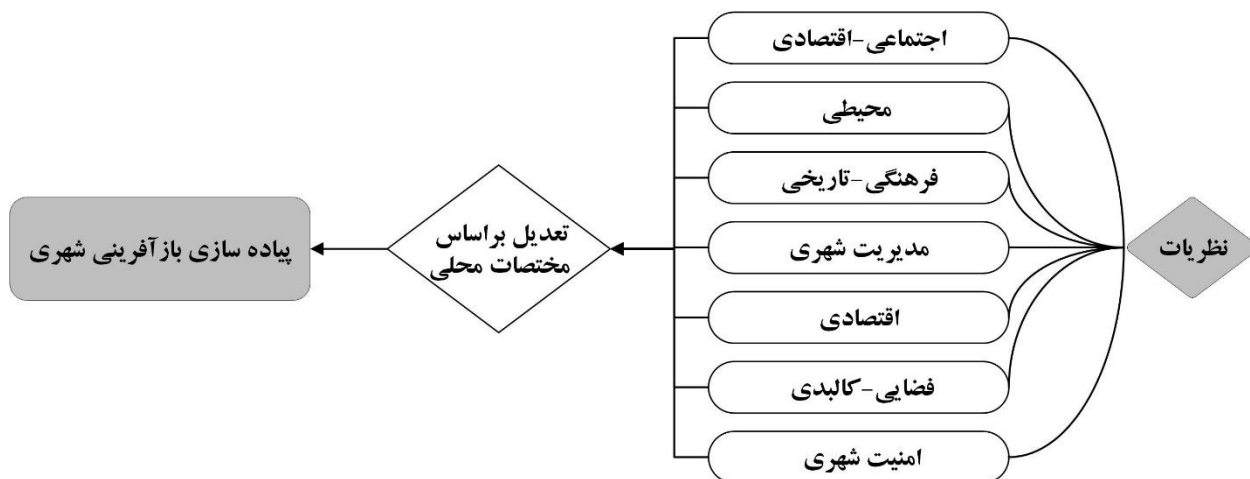
(۲۰۱۷) نیز از معروفترین نظریه پردازان پیاده سازی اصول توسعه پایدار در بازآفرینی شهری بر یان باروند که نظریه توسعه پایدار شهری به توازن میان نیازهای اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی در بازآفرینی شهری توجه دارد. هدف آن توسعه شهری است که به‌طور هم‌زمان به پایداری محیطی، رفاه اجتماعی و رشد اقتصادی توجه کند. جودیت رودین (۲۰۱۴) و جانانان کوش (۲۰۲۰) معتقدند که بازآفرینی شهری باید به گونه‌ای باشد که شهرها بتوانند در برابر بحران‌ها و شوک‌های مختلف (مانند تغییرات اقلیمی، بحران‌های اقتصادی، و رویدادهای اجتماعی) مقاوم و انعطاف‌پذیر باقی بمانند.

گروه پنجم مربوط به نظریات اقتصادی در بازآفرینی شهری هستند. نظریات اقتصادی در بازآفرینی شهری بر تحلیل‌های اقتصادی و مالی فرآیند بازآفرینی تمرکز دارند. این نظریات به بررسی چگونگی تأثیرگذاری عوامل اقتصادی بر بازآفرینی شهری و نقش بازیگران مختلف اقتصادی در این فرآیند می‌پردازند. نظریه تولید فضا، نظریه نئولیبرالیسم، مارکسیسم نئوگراشی، نظریه بازسازی اقتصادی، نظریه توسعه املاک و مستغلات و نظریه سرمایه‌گذاری خصوصی از مهمترین نظریات این گروه هستند. هنری لوفور (۱۹۷۴) در نظریه تولید فضا معتقد است که بازآفرینی شهری می‌تواند به عنوان یک فرآیند تولید فضایی دیده شود که در آن نیروهای مختلف اجتماعی، اقتصادی و سیاسی با هم تعامل می‌کنند تا فضاهای شهری جدیدی ایجاد کنند یا فضاهای موجود را تغییر دهند. این نظریه بر اهمیت قدرت، سیاست و تضادهای فضایی در فرآیند بازآفرینی تأکید دارد و می‌تواند به شناسایی و تحلیل مشکلات و چالش‌های مرتبط با بازآفرینی شهری کمک کند. از طریق توجه به تجربیات و نیازهای واقعی ساکنان محلی و توسعه فضاهای عمومی فراگیر، می‌توان فرآیندهای بازآفرینی شهری را به گونه‌ای طراحی و اجرا کرد که به تحقق اهداف عدالت اجتماعی و فضایی منجر شوند. نئولیبرالیسم هنجاری، به عنوان یک رویکرد اقتصادی و سیاسی، بر خصوصی‌سازی، کاهش مداخلات دولتی، و ترویج بازار آزاد تأکید دارد. این رویکرد در زمینه بازآفرینی شهری به مجموعه‌ای از سیاست‌ها و اقدامات اشاره دارد که هدف آن‌ها تشویق به سرمایه‌گذاری خصوصی، ارتقاء رقابت‌پذیری شهرها و کاهش نقش دولت در فرآیندهای توسعه شهری است. دیوید هاروی (۲۰۰۵) و پیترمارکس (۲۰۱۱) معروفترین نظریه پردازان این گروه هستند و معتقدند که نئولیبرالیسم هنجاری می‌تواند به نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی منجر شود و باعث جابه‌جایی جمعیت‌های کم‌درآمد از مناطق شهری بازآفرینی شده شود. ریچارد فلوریدا (۲۰۱۷) از مدافعان نظریه بازسازی اقتصادی معتقد است که هدف اصلی این نظریه ایجاد زیرساخت‌های اقتصادی پایدار، جذب سرمایه‌گذاری و ایجاد اشتغال در مناطق شهری بازآفرینی شده است. پیتر آدلر (۲۰۱۹) محقق نظریه توسعه املاک و مستغلات به تحلیل نقش پروژه‌های بزرگ مقیاس در بازآفرینی شهری پرداخته و معتقد است که توسعه املاک و مستغلات به‌عنوان یکی از ابزارهای کلیدی برای جذب سرمایه و بهبود زیرساخت‌های شهری شناخته می‌شود. جوئل گارنو محقق در زمینه سرمایه‌گذاری خصوصی و نقش آن در بازآفرینی شهری بر این باور است که ایجاد محیط‌های مناسب برای جذب سرمایه‌گذاران خصوصی بسیار ضروری است چرا که سرمایه‌گذاری خصوصی می‌تواند منابع مالی لازم برای پروژه‌های بازآفرینی شهری را فراهم کند و به بهبود زیرساخت‌ها و جذب کسب‌وکارها کمک کند.

گروه ششم مربوط به نظریات فضایی-کالبدی در بازآفرینی شهری است. نظریات فضایی-کالبدی بر تحلیل و بررسی ساختار فضایی و کالبدی شهرها تمرکز دارند و به نقش این ساختارها در فرآیند بازآفرینی شهری می‌پردازند. این نظریات شامل بررسی شکل و ساختار فیزیکی شهرها، تراکم‌سازی شهری، و شبکه‌های زیرساختی می‌شوند. نظریه مورفولوژی شهری، نظریه تراکم‌سازی شهری و نظریه شبکه‌های زیرساختی از معروفترین نظریات این گروه هستند. نظریه مورفولوژی شهری به بررسی شکل و ساختار فیزیکی شهرها و تأثیر آن‌ها بر بازآفرینی شهری می‌پردازد. این نظریه به تحلیل الگوهای توسعه شهری، نحوه قرارگیری ساختمان‌ها، خیابان‌ها، و فضاهای عمومی در شهرها می‌پردازد. میکی ویلیامز (۲۰۱۹) یکی از نظریه‌پردازان مهم در زمینه مورفولوژی شهری است که به بررسی تأثیرات ساختار فیزیکی شهرها بر تجربه زندگی شهری پرداخته و معتقد است که بازآفرینی شهری باید با توجه به تاریخچه و ساختار فیزیکی شهر انجام شود. حفظ الگوهای سنتی و هماهنگی با ساختار موجود می‌تواند به ایجاد محیط‌های شهری پایدار و متناسب با نیازهای جامعه کمک کند. یان گل (۲۰۱۰) و پیتر کالتورپ (۲۰۱۱) از مدافعان نظریه تراکم‌سازی شهری پیشنهاد می‌کنند که بازآفرینی شهری باید شامل افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی در مناطق شهری باشد. این اقدام می‌تواند به کاهش گسترش بی‌رویه شهری، افزایش کارایی زیرساخت‌ها و بهبود دسترسی به خدمات شهری منجر شود. نظریه شبکه‌های زیرساختی به اهمیت توسعه و بهبود شبکه‌های زیرساختی مانند حمل‌ونقل، خدمات شهری، و تأمین انرژی می‌پردازد. این نظریه به بررسی چگونگی تأثیر شبکه‌های زیرساختی بر کیفیت زندگی شهری و کارایی فرآیندهای بازآفرینی شهری می‌پردازد. مانوئل کاستلز (۲۰۱۰) و استیو گرگ (۲۰۱۰) بر این باور هستند که بازآفرینی

شهری باید با توجه به توسعه و بهبود شبکه‌های زیرساختی انجام شود. بهبود زیرساخت‌های حمل‌ونقل، ارتباطات، خدمات شهری، و انرژی می‌تواند به افزایش کارایی شهری و بهبود کیفیت زندگی ساکنان کمک کند.

در نهایت گروه هفتم مربوط به نظریات امنیت شهری در بازآفرینی شهری هستند. نظریات امنیت شهری بر نقش امنیت و کاهش جرم و جنایت در فرآیند بازآفرینی شهری تمرکز دارند. این نظریات به بررسی روش‌ها و استراتژی‌هایی می‌پردازند که می‌توانند به ایجاد محیط‌های شهری امن‌تر و عادلانه‌تر کمک کنند. از معروفترین نظریات این گروه می‌توان به نظریه پیشگیری از جرم از طریق طراحی محیطی و نظریه عدالت اجتماعی و امنیت شهری اشاره کرد. نظریه پیشگیری از جرم از طریق طراحی محیطی به بررسی چگونگی استفاده از طراحی محیطی برای کاهش جرم و جنایت می‌پردازد. این نظریه بر این فرض استوار است که طراحی مناسب فضاهای شهری می‌تواند به پیشگیری از وقوع جرم و ایجاد احساس امنیت در جامعه کمک کند. رونالد کلارک (۱۹۹۷) و ریچارد فلیشمان (۱۹۹۸) معتقدند که بازآفرینی شهری باید با توجه به اصول طراحی محیطی انجام شود تا به کاهش جرم و جنایت و افزایش احساس امنیت در جامعه منجر شود. طراحی مناسب فضاهای عمومی، افزایش نظارت طبیعی، و کنترل دسترسی می‌تواند به ایجاد محیط‌های شهری امن‌تر و پایدارتر کمک کند. نظریه عدالت اجتماعی و امنیت شهری نیز بر توزیع عادلانه امنیت و کاهش نابرابری‌های اجتماعی تأکید دارد. این نظریه به بررسی چگونگی تأثیر نابرابری‌های اجتماعی بر امنیت شهری و تلاش برای ایجاد محیط‌های شهری عادلانه‌تر می‌پردازد. لوئیس وویکتور (۲۰۰۸) و سوزان فلدرمن (۲۰۱۰) پیشنهاد می‌کنند که بازآفرینی شهری باید با هدف کاهش نابرابری‌های اجتماعی و توزیع عادلانه منابع امنیتی انجام شود. مشارکت جامعه و تأمین دسترسی برابر به خدمات امنیتی می‌تواند به ایجاد محیط‌های شهری امن‌تر و عادلانه‌تر منجر شود. طبقه بندی نظریات حاکی از آن است که هرگونه پیاده سازی الگوی بازآفرینی شهری باید در امتداد هفت بعد اجتماعی-اقتصادی، محیطی، فرهنگی-تاریخی، مدیریت شهری، اقتصادی، فضایی-کالبدی و امنیت شهری باشد. بنابراین الگوی پیشنهادی این پژوهش از بازآفرینی شهری به شرح شکل (۱۱) می‌باشد. آلبرتو مانیاقی (۲۰۰۸) نظریه پرداز ایتالیایی معتقد است که هرگونه توسعه در مقیاس‌های مختلف باید براساس شرایط و مختصات جغرافیایی آن محل باشد. بنابراین در الگوی پیشنهادی، تعدیل نظریات مطرح شده براساس شرایط محلی از اصول اساسی پیاده سازی الگوی بازآفرینی شهری موفق می‌باشد.



شکل (۱۱). الگوی پیشنهادی از بازآفرینی شهری

نتیجه گیری

این مقاله با هدف تحلیل بنیان‌های نظری بازآفرینی شهری و ارائه یک الگوی بهینه برای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری در ایران، به بررسی دقیق مفاهیم، نظریات و تجارب مرتبط با این حوزه پرداخته است. بازآفرینی شهری به عنوان یک راهکار جامع برای بهبود کیفیت زندگی، کاهش نابرابری‌های اجتماعی، ارتقاء پایداری محیطی و توسعه اقتصادی مناطق شهری مورد توجه قرار گرفته است. بازآفرینی شهری به عنوان یکی از اساسی‌ترین و پیچیده‌ترین مفاهیم در برنامه‌ریزی شهری و توسعه پایدار شناخته می‌شود. این فرآیند به بازسازی و نوسازی مناطق شهری قدیمی و کاهش مشکلات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی آن‌ها می‌پردازد. در این راستا،

نظریه‌های مختلفی نظیر تولید فضا و نئولیبرالیسم هنجاری و مارکسیسم نئوگرامشی مورد بررسی قرار گرفت که هر یک از زوایای متفاوتی به موضوع نگریسته‌اند. نظریه تولید فضا با تأکید بر تولید اجتماعی فضا و نقش عناصر سیاسی و اقتصادی مانند سرمایه و قدرت، اهمیت ویژه‌ای در تحلیل بازآفرینی شهری دارد. این نظریه به ما نشان می‌دهد که چگونه فضاهای شهری با توجه به تصورات و برنامه‌ریزی‌های گروه‌های اجتماعی و ذینفعان، تولید و بازتولید می‌شوند. از سوی دیگر، نظریه نئولیبرالیسم هنجاری به جنبه‌های اقتصادی بازآفرینی شهری و نقش بازار آزاد در شکل‌دهی به فضاهای شهری می‌پردازد. مطالعات موردی انجام شده در شهرهای ایران نشان می‌دهد که عدم توجه کافی به بافت‌های ناکارآمد و فرسوده منجر به ایجاد مشکلات اجتماعی و اقتصادی بسیاری شده است. در این راستا، اجرای الگوی بهینه بازآفرینی شهری می‌تواند به بهبود کیفیت زندگی شهروندان و ارتقاء پایداری شهری کمک کند. این الگو باید مبتنی بر اصول توسعه پایدار و هماهنگ با نیازهای محلی باشد تا بتواند به صورت جامع و کارآمد به بازسازی و نوسازی بافت‌های ناکارآمد بپردازد. در نهایت، به منظور دستیابی به بازآفرینی موفق شهری، الگوی پیشنهادی نظری برای پیاده‌سازی بازآفرینی شهری ارایه شد. این مدل پیشنهادی، الگویی جامع برای پیاده‌سازی بازآفرینی شهری با در نظر گرفتن ویژگی‌ها و نیازهای محلی است که در آن، بازآفرینی به‌عنوان راهکاری برای بهبود و ارتقای کیفیت زندگی شهری، با تأکید بر تطابق با شرایط خاص هر منطقه مطرح می‌شود. مدل حاضر شامل هفت بُعد کلیدی است که هر یک از این ابعاد به‌عنوان مولفه‌ای ضروری در موفقیت و کارآمدی بازآفرینی شهری مورد توجه قرار گرفته‌اند. در بعد اجتماعی-اقتصادی به بررسی و تحلیل شرایط اجتماعی و اقتصادی محله می‌پردازد. عواملی چون سطح درآمد، میزان تحصیلات، نرخ بیکاری، دسترسی به خدمات اجتماعی و اقتصادی و کیفیت زندگی در این بعد مورد توجه قرار می‌گیرند. توجه به این مولفه‌ها می‌تواند به شناسایی نیازهای اساسی ساکنان و کاهش نابرابری‌ها کمک کند و همچنین تضمین نماید که بازآفرینی در راستای بهبود وضعیت معیشتی و رفاه اجتماعی افراد باشد. در بعد محیطی بعد محیطی به شرایط محیطی و طبیعی محله پرداخته می‌شود و عواملی چون کیفیت هوا، پوشش گیاهی، منابع آبی، مدیریت پسماند و تأثیرات زیست‌محیطی را بررسی می‌کند. هدف این بخش از مدل، ایجاد تعادل بین توسعه شهری و حفظ محیط زیست است. توجه به مسائل محیطی در بازآفرینی شهری می‌تواند به کاهش آلودگی، حفظ منابع طبیعی، و بهبود کیفیت زندگی ساکنان کمک شایانی کند. در بعد فرهنگی-تاریخی، ارزش‌های فرهنگی و تاریخی یک محله، بخشی از هویت آن است و حفاظت و بازسازی این ارزش‌ها می‌تواند به حفظ هویت فرهنگی و تقویت جذابیت گردشگری منجر شود. در این راستا، توجه به ابنیه و آثار تاریخی، فضاهای عمومی فرهنگی، و مراسم و آیین‌های محلی می‌تواند در حفظ هویت محله و جذب گردشگران مؤثر باشد و به پایداری فرهنگی کمک کند. بعد مدیریت شهری نیز برای موفقیت در پیاده‌سازی بازآفرینی، نیاز به تدوین سیاست‌های مدیریتی هماهنگ و همکاری بین نهادهای مختلف شهری دارد. مدیریت شهری مؤثر می‌تواند تضمین کند که همه نهادها و سازمان‌های ذی‌نفع در یک راستا کار کنند و از موازی‌کاری‌ها و بروز تعارضات جلوگیری شود. این بعد همچنین شامل برنامه‌ریزی جامع و شفافیت در اجرای برنامه‌ها می‌شود که می‌تواند اعتماد عمومی را به فرآیند بازآفرینی افزایش دهد. همچنین، بعد اقتصادی بر این امر تمرکز دارد که توسعه و بازآفرینی محله‌ها بدون توجه به پایداری اقتصادی نمی‌تواند موفق باشد. این بعد به تحلیل شرایط اقتصادی محله و امکان‌سنجی‌های سرمایه‌گذاری و اشتغال‌زایی می‌پردازد. وجود منابع مالی پایدار، جذب سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی و ایجاد فرصت‌های شغلی جدید از اهداف این بعد است. بازآفرینی اقتصادی نه تنها باعث بهبود شرایط معیشتی ساکنان می‌شود، بلکه می‌تواند منجر به ارتقای کسب‌وکارهای محلی و رونق اقتصادی محله گردد. بعد فضایی-کالبدی نیز به وضعیت فیزیکی و کالبدی محله شامل زیرساخت‌ها، ساختمان‌ها، و فضاهای عمومی توجه دارد. بازسازی و ارتقای زیرساخت‌ها و بناهای فرسوده، زیباسازی محیط، بهبود فضاهای سبز و ایجاد فضاهای عمومی جدید از جمله اقداماتی هستند که در این بعد مورد نظر قرار می‌گیرند. ارتقای زیرساخت‌های کالبدی می‌تواند نه تنها به بهبود سیمای شهر کمک کند، بلکه باعث افزایش امنیت و رفاه ساکنان نیز شود. در نهایت بعد امنیت شهری نقش مهمی در بهبود کیفیت زندگی و جذب سرمایه‌گذاری در محله‌ها دارد. کاهش جرایم و ایجاد محیط‌های امن، از عواملی هستند که بر رضایت و آرامش روانی ساکنان تأثیرگذارند. در بازآفرینی شهری، توجه به امنیت شامل نصب سامانه‌های نظارتی، بهبود روشنایی معابر و افزایش حضور پلیس در محله‌ها می‌شود که می‌تواند در ایجاد محیطی امن‌تر و کاهش جرم و جنایت مؤثر باشد. این مدل با جمع‌آوری نظرات و اطلاعات از این هفت بُعد و تطبیق آن‌ها با ویژگی‌های محلی، امکان طراحی و پیاده‌سازی راهبردهای بازآفرینی شهری را به‌صورت یکپارچه و هدفمند فراهم می‌آورد. بازآفرینی شهری بر اساس این مدل می‌تواند به ایجاد شهرهایی پایدارتر، زیست‌پذیرتر و

برخوردار از کیفیت زندگی بالاتر منجر شود که در عین حال، حافظ هویت محلی و فرهنگی نیز هستند. این رویکرد جامع می‌تواند به سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان کمک کند تا به‌طور موثر و پایدار به چالش‌های توسعه شهری و نیازهای ساکنان پاسخ دهند.

منابع

- طاهونی، مهدیه، طاهونی، الهام. (۱۴۰۱). بررسی نقش سرمایه اجتماعی در بازآفرینی پایدار شهری (مطالعه موردی: محلات شمالی بافت تاریخی- فرهنگی شهر تبریز). *فضای شهری و حیات اجتماعی*، ۱(۳)، ۵۵-۷۱. doi: 10.22034/jprd.2023.55105.1025
- محمدنژاد، محمد، نقیبی، فریدون. (۱۴۰۲). واکاوی توسعه میان افزا در توسعه شهری (نمونه موردی: منطقه چهار شهر ارومیه). *فضای شهری و حیات اجتماعی*، 2(7)، 41-56. doi: 10.22034/jprd.2024.59286.1069
- مصیب زاده، علی. خیاط سلیقه دار، شراره. (۱۴۰۱). کاربست تکنیک چیدمان فضایی جهت بازآفرینی و هویت بخشی کالبدی محلات شهری (نمونه موردی: محله عسگرخان شهر ارومیه). *فضای شهری و حیات اجتماعی*، ۱(۳)، ۸۹-۱۰۵. doi: 10.22034/jprd.2023.55405.1031
- Allwinkle, S., & Cruickshank, P. (2013). **Creating smart-er cities: An overview**. *Creating Smart-Er Cities*, 1-16.
- Alpopi, C., & Manole, C. (2013). **Integrated urban regeneration-solution for cities revitalize**. *Procedia Economics and Finance*, 6, 178-185.
- Banister, D. (2008). **The sustainable mobility paradigm**. *Transport Policy*, 15(2), 73-80.
- Batty, M. (2012). **Urban Regeneration as Self-Organisation**. *Architectural Design*, 82, 54-59. <https://doi.org/10.1002/AD.1349>
- Batty, M. (2013). **The new science of cities**. MIT press.
- Beatley, T. (2012). **Green urbanism: Learning from European cities**. Island press.
- Beatley, T., & Wheeler, S. M. (2004). **The sustainable urban development reader**. Routledge London, UK.
- Bianchini, F., & Parkinson, M. (1993). **Cultural policy and urban regeneration: the West European experience**. Manchester University Press.
- Boland, P. (2007). **Unpacking the theory-policy interface of local economic development: an analysis of Cardiff and Liverpool**. *Urban Studies*, 44(5-6), 1019-1039.
- Bongaarts, J., Cavanaghi, S., Jones, G., Luchsinger, G., McDonald, P., Mbacke, C., & Sobotka, T. (2018). **The State of World Population 2018**.
- Bricker, S. H., Banks, V. J., Galik, G., Tapete, D., & Jones, R. (2017). **Accounting for groundwater in future city visions**. *Land Use Policy*, 69(July), 618-630. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.09.018>
- Caragliu, A., Del Bo, C., & Nijkamp, P. (2011). **Smart cities in Europe**. *Journal of Urban Technology*, 18(2), 65-82.
- Chaskin, R. J. (2001). **Building community capacity: A definitional framework and case studies from a comprehensive community initiative**. *Urban Affairs Review*, 36(3), 291-323.
- Couch, C., & Dennemann, A. (2000). **Urban regeneration and sustainable development in Britain**. *Cities*, 17, 137-147. [https://doi.org/10.1016/S0264-2751\(00\)00008-1](https://doi.org/10.1016/S0264-2751(00)00008-1)
- Couch, C., Fraser, C., & Percy, S. (2008a). **Urban regeneration in Europe**. John Wiley & Sons.
- Couch, C., Sykes, O., & Börstinghaus, W. (2011). **Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency**. *Progress in Planning*, 75, 1-52. <https://doi.org/10.1016/J.PROGRESS.2010.12.001>
- Cunningham, S. (2002). **From cultural to creative industries: theory, industry and policy implications**. *Media International Australia*, 102(1), 54-65.
- de Jong, M., Joss, S., Schraven, D., Zhan, C., & Weijnen, M. (2015). **Sustainable-smart-resilient-low carbon-eco-knowledge cities; making sense of a multitude of concepts promoting sustainable urbanization**. *Journal of Cleaner Production*, 109, 25-38. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2015.02.004>
- Esmailian, B., Wang, B., Lewis, K., Duarte, F., Ratti, C., & Behdad, S. (2018). **The future of waste management in smart and sustainable cities: A review and concept paper**. *Waste Management*, 81, 177-195.
- Evans, G. (2020). **Measure for measure: Evaluating the evidence of culture's contribution to regeneration**. *Culture-Led Urban Regeneration*, 116-140.

- Fainstein, S. S. (2014). **The just city**. International Journal of Urban Sciences, 18(1), 1–18.
- Florida, R. (2011). **“The Creative Class”**: from **The Rise of the Creative Class: And How It’s Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life (2002)**. In *The City Reader* (pp. 175–181). Routledge.
- Friedman, M. (2016). **Capitalism and freedom**. In *Democracy: a reader* (pp. 344–349). Columbia University Press.
- Gehl, J. (2013). **Cities for people**. Island press.
- Glaeser, E. L., & Gottlieb, J. D. (2008). **The economics of place-making policies**. National Bureau of Economic Research.
- Graham, S., & Marvin, S. (2002). **Splintering urbanism: networked infrastructures, technological mobilities and the urban condition**. Routledge.
- Gramsci, A. (2011). **Prison notebooks**. volume 2 (Vol. 2). Columbia University Press.
- Grodach, C. (2010). **Art spaces, public space, and the link to community development**. *Community Development Journal*, 45(4), 474–493.
- Gungor, V. C., Sahin, D., Kocak, T., Ergut, S., Buccella, C., Cecati, C., & Hancke, G. P. (2011). **Smart grid technologies: Communication technologies and standards**. *IEEE Transactions on Industrial Informatics*, 7(4), 529–539.
- Harrison, C., Eckman, B., Hamilton, R., Hartswick, P., Kalagnanam, J., Paraszczak, J., & Williams, P. (2010). **Foundations for smarter cities**. *IBM Journal of Research and Development*, 54(4), 1–16.
- Harvey, D. (1978). **The urban process under capitalism: a framework for analysis**. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2(1–3), 101–131.
- Harvey, D. (2007). **A brief history of neoliberalism**. Oxford University Press, USA.
- Hatami, A., Asadzadeh, H., & Jafari, F. (2022). **Urban Smart Sustainability in Tehran: LIPSOR Approach for Transformation BT - Soils in Urban Ecosystem** (A. Rakshit, S. Ghosh, V. Vasenev, H. Pathak, & V. D. Rajput, Eds.; pp. 257–283). Springer Singapore. https://doi.org/10.1007/978-981-16-8914-7_12
- Hayek, F. A., & Caldwell, B. (2014). **The road to serfdom: Text and documents: The definitive edition**. Routledge.
- Jadach-Sepiolo, A. (2017). **Local Development Factors in Urban Regeneration**. Theoretical approach. 46, 73–87. <https://doi.org/10.12657/STUDREG-46-05>
- Jafari, F., Hatami, A., & Karami, S. (2021). **Spatial analysis of regional development based on economic indices in Iran**. *Journal of Geography and Planning*, 24(74), 61–72. <https://www.magiran.com/paper/2225180> LK - <https://www.magiran.com/paper/2225180>
- Jim, C. Y., & Chen, W. Y. (2006). **Impacts of urban environmental elements on residential housing prices in Guangzhou (China)**. *Landscape and Urban Planning*, 78(4), 422–434.
- Joss, S., Sengers, F., Schraven, D., Caprotti, F., & Dayot, Y. (2019). **The Smart City as Global Discourse: Storylines and Critical Junctures across 27 Cities**. *Journal of Urban Technology*, 26(1), 3–34. <https://doi.org/10.1080/10630732.2018.1558387>
- Komninos, N. (2011). **Intelligent cities: Variable geometries of spatial intelligence**. *Intelligent Buildings International*, 3(3), 172–188.
- Kushnarova, K. (2018). **Regeneration in urban meaning**. *Збірник Наукових Праць «Українська Академія Мистецтва»*, 27, 26–32.
- Laclau, E., & Mouffe, C. (2014). **Hegemony and socialist strategy: Towards a radical democratic politics** (Vol. 8). Verso Books.
- Landry, C. (2012). **The creative city: A toolkit for urban innovators**. Routledge.
- Lefebvre, H. (2014). **The production of space (1991)**. In *The people, place, and space reader* (pp. 289–293). Routledge.
- Leigh, N. G., & Blakely, E. J. (2016). **Planning local economic development: Theory and practice**. SAGE publications.
- Liu, Y. (2022). **Space Reproduction in Urban China: Toward a Theoretical Framework of Urban Regeneration**. *Land*. <https://doi.org/10.3390/land11101704>

- Lovering, J. (2007). **The Relationship Between Urban Regeneration and Neoliberalism: Two Presumptuous Theories and a Research Agenda**. *International Planning Studies*, 12, 343–366. <https://doi.org/10.1080/13563470701745504>
- Lynch, K. (2023). The image of the city (1960). **Anthologie Zum Städtebau**. Band III: Vom Wiederaufbau Nach Dem Zweiten Weltkrieg Bis Zur Zeitgenössischen Stadt, 481–488.
- Martí, P., García-Mayor, C., & Serrano-Estrada, L. (2019). **Identifying opportunity places for urban regeneration through LBSNs**. *Cities*, 90, 191–206. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.02.001>
- MirafTAB, F. (2004). **Public-private partnerships: The Trojan horse of neoliberal development?** *Journal of Planning Education and Research*, 24(1), 89–101.
- Porter, L., & Shaw, K. (2009). **Whose urban renaissance?: An international comparison of urban regeneration strategies**. Routledge.
- Porter, M. (2015). **The competitive advantage of the inner city**. In *The city reader* (pp. 358–371). Routledge.
- Putnam, R. D. (2000). **Bowling alone: The collapse and revival of American community**. Simon and Schuster.
- Roberts, P. (2000). **The evolution, definition and purpose of urban regeneration**. *Urban Regeneration: A Handbook*, 1, 9–36.
- Roberts, P., & Sykes, H. (1999). **Urban regeneration: a handbook**. Sage.
- Sanoff, H. (1999). **Community participation methods in design and planning**. John Wiley & Sons.
- Sasanpour, F., Hatami, A., & Babaie, S. (2018). **Future Studies Urban bubble in Tehran metropolitan**. *Journal of Applied Researches in Geographical Sciences*, 17(47), 171–189. <https://www.magiran.com/paper/1802651> LK - <https://www.magiran.com/paper/1802651>
- Smith, D., Lommerse, M., & Metcalfe, P. (2014). **Perspectives on Social Sustainability and Interior Architecture** (D. Smith, M. Lommerse, & P. Metcalfe, Eds.). Springer Singapore. <https://doi.org/10.1007/978-981-4585-39-2>
- Smith, N. (2002). **New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy**. *Antipode*, 34(3), 427–450.
- Stern, M. J., & Seifert, S. C. (2010). **Cultural clusters: The implications of cultural assets agglomeration for neighborhood revitalization**. *Journal of Planning Education and Research*, 29(3), 262–279.
- Sun, S. J., & Xiong, E. R. (2021). **Regeneration process and mechanism of cultural space in old city from the perspective of space production: A case study of Daxinggong area in Nanjing**. *Urban Plann. Rev*, 45(8), 87.
- Susanti, R., Soetomo, S., Buchori, I., & Brotosunaryo, P. M. (2016). **Smart Growth, Smart City and Density: In Search of The Appropriate Indicator for Residential Density in Indonesia**. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 227(November 2015), 194–201. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.06.062>
- Tallon, A. (2020). **Urban Regeneration in the UK**. Routledge.
- Taylor, P., & Derudder, B. (2015). **World city network: a global urban analysis**. Routledge.
- United Nations. (2018). **World Urbanization Prospects 2018**. In Webpage.
- Wang, Y., Li, J., Zhang, G., Li, Y., & Asare, M. H. (2017). **Fuzzy evaluation of comprehensive benefit in urban renewal based on the perspective of core stakeholders**. *Habitat International*, 66, 163–170. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.06.003>
- Williams, K., & Dair, C. (2007). **A framework for assessing the sustainability of brownfield developments**. *Journal of Environmental Planning and Management*, 50(1), 23–40.
- Zhao, X., Hu, Y., Xia, N., Li, M., Chen, D., & Xu, Y. (2024). **Urban regeneration and SDGs assessment based on multi-source data: Practical experience from Shenzhen, China**. *Ecological Indicators*, 165, 112138. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2024.112138>
- Zheng, J., & Yan, L. (2021). **The analysis and enlightenment of David Harvey's theory of capital accumulation**. *New Econ*, 10, 90–94.